

The SRV logo is located in the top right corner of the image. It consists of the letters "SRV" in a bold, sans-serif font, colored dark blue, set against a bright yellow rectangular background.

SRV

2025

Vuosikertomus

Sisältö

SRV on suomalainen rakennusalan kehittäjä ja uudistaja. Rakennamme kestävämpää ja vastuullisempaa, taloudellista arvoa vaalivaa sekä ympäristön ja ihmisten hyvinvoinnin huomioivaa kaupunkiympäristöä. Kutsumme tätä lähestymistä elinkaariviisaudeksi. Tuomme aidon innostuksen ja läsnäolon mukanamme jokaiseen kohtaamiseen, ja kuunteleminen on yksi tärkeimmistä tavoistamme toimia. Sillä uskomme siihen, että vain keskustelun kautta maailma voi muuttua.

Olemme vuonna 1987 perustettu, Helsingin pörssissä listattu yhtiö. Toimintamme keskittyy kasvukeskuksiin Suomessa. Liikevaihtomme vuonna 2025 oli 705,6 miljoonaa euroa. Noin 700 SRV:läisen lisäksi työllistimme noin 2 900 kumppanin verkoston.

SRV - Elämäsi rakentaja

TIETOA TÄSTÄ RAPORTISTA

Tämä on SRV:n vuosikertomus 2025, joka sisältää hallituksen toimintakertomuksen, tilinpäätöksen, selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ja palkitsemisraportin. SRV raportoi vuoden 2025 vuosikertomuksessa vastuullisuudestaan CSRD-direktiivin ja ESRS-standardien mukaisesti.

Katsaus vuoteen

SRV lyhyesti

Toimitusjohtajan katsaus

Strategia

Vuoden 2025 kohokohdat

4

6

8

9



Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus

20

Kestävyysraportti

46

Yleiset tiedot

47

Ympäristötiedot

71

Yhteiskunnalliset tiedot

101

Hallintatapatiedot

123



Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

133

Emoyhtiön tilinpäätös

181



Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2025

202

Hallitus

212

Johtoryhmä

213

Palkitsemisraportti

Palkitsemisraportti 2025

215

SRV

Katsaus vuoteen 2025

SRV lyhyesti

Tilauskanta 31.12.2025

772,3

miljoonaa euroa

Liikevaihto 2025

705,6

miljoonaa euroa



38

vuoden kokemus



Noin

700

työntekijää



Työllistimme vuonna 2025 noin

2 900

alihankkijaa



Työntekijöitä SRV:n työmailla vuonna 2025 noin

20 900



Työmaita vuonna 2025 noin

70

Vuonna 2025 meillä oli rakenteilla



49 %

Sairaaloita liikevaihdosta



17 %

Toimitiloja liikevaihdosta



16 %

Kouluja ja oppilaitoksia liikevaihdosta



7 %

Koteja liikevaihdosta



6 %

Infrarakentamista liikevaihdosta



5 %

Korjausrakentamista liikevaihdosta

Katsaus vuoteen 2025

SRV lyhyesti

Toimitusjohtajan katsaus

Strategia

Vuoden kohokohdat

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

ESG kohokohdat 2025



Oman toiminnan päästöintensiteetti
(scope 1 ja 2) pienentynyt

94 % *

Epäsuorien päästöjen (scope 3)
päästöintensiteetti pienentynyt

75 % **

Rakennusjätteiden lajitteluaste

85 %

Taksonomianmukainen
liikevaihto

68 %



Tapaturmataajuus

7,1 ***

Henkilöstön nettosuositusindeksi (eNPS)

28

Asiakkaiden nettosuositusindeksi (NPS)

B2B 72 ja B2C 36



Aktiivisista toimittajistamme

100 %

suorittanut vastuullisuuskyselyn

96 %

henkilöstöstämme suorittanut
eettiset toimintatavat -koulutuksen

*Vertailuvuoteen 2021 verrattuna

**Vertailuvuoteen 2023 verrattuna

***LTIF, Lost Time Incident Frequency Rate, SRV ja aliurakoitsijat

SDG't ja sitoumukset tunnusmerkein sopivaan kohtaan:



YK:n kestävän kehityksen tavoitteet
(Sustainable Development Goals (SDG)):
5,7,8,9, 11,12,13, 15,16

Sitoumukset: YK:n SDG't (United Nations Sustainable Development Goals), ILO:n (International Labour Organization) kansainvälinen ihmisoikeuksien julistus. Olemme sitoutuneet raportoimaan Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) –suositusten mukaisesti.

SRV raportoi vuoden 2025 vuosikertomuksessa vastuullisuudestaan CSRD-direktiivin ja ESRS-standardien mukaisesti. Kestävyyseraportti alkaa vuosikertomuksen s. [46](#).

Katsaus vuoteen 2025

SRV lyhyesti

Toimitusjohtajan katsaus

Strategia

Vuoden kohokohdat

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös**Tilintarkastuskertomus**

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Toimitusjohtajan katsaus

Vuonna 2025 markkinatilanne jatkui edelleen haastavana. Liikevaihtomme säilyi kuitenkin vakaana, operatiivinen liikevoitto oli odotustemme mukainen ja varmistimme strategiamme mukaisen kasvun rahoituksen. Kasvatimme markkinaosuuttamme ja olemme nousseet Suomen suurimmaksi toimitilarakentajaksi.

Vuoden taloudelliset luvut jäivät markkinatilanteen vuoksi tavoitteistamme. Liikevaihtomme säilyi vakaana ja oli 705,6 miljoonaa euroa. Operatiivinen liikevoitto oli odotustemme mukainen, 6,8 miljoonaa euroa. Tilauskanta oli 772,3 miljoonaa euroa, jota SRV Infra Oy:n myynti laski noin 60 miljoonaa euroa. Tilauskannan näkymä on kuitenkin positiivinen, sillä voitettuja, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita oli vuoden lopussa 1,3 miljardin arvosta.

Päivitimme marraskuussa pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteemme. Viime vuodet lähes kokonaan puuttunut kuluttaja- ja sijoittajakysyntä hidasti strategiamme toteuttamista. Tavoitteet säilyivät sisällöllisesti samoina, mutta ne pyritään saavuttamaan aiemmin tavoitellun vuoden 2027 sijaan markkinatilanteesta riippuen aikavälillä 2029–2030. Strategiassamme keskitymme edelleen vahvistamaan johtavaa asemaamme yhteistoiminnallisessa ja muussa urakoinnissa ja kasvattamaan omakehitteisten ja -perusteisten hankkeiden sekä asuntorakentamisen osuutta liiketoiminnassamme.

Vahvaa etenemistä monella saralla

Vuoden aikana toimintamme kehittyi monella osa-alueella hyvään suuntaan. Loppuvuodesta sovimme LUMI AI Factory -datakeskuksen rakentamisesta Kajaaniin, mikä on meille tärkeä avaus kasvavassa segmentissä. Myös julkisen sektorin yhteistoiminnallisessa urakoinnissa jatkoimme vahvaa tekemistämme. Syyskuussa SRV valittiin TAYSin

uudistamisohjelman loppuvaiheen rakennushankkeeseen, josta SRV:n osuus on toteutuessaan noin 600 miljoonaa euroa. Hankkeen kehitysvaihe on käynnissä, eikä sitä ole kirjattu vielä tilauskantaamme. On kuitenkin hienoa, että pääsemme jälleen toteuttamaan yhtä tärkeää sairaalahanketta Suomessa ja hyödyntämään useissa aiemmissa sairaalahankkeissa kerryttämääme erityisosaamista. Olemme myös kasvattaneet toimitilojen elinkaarihankkeiden osuutta. Tällä hetkellä käynnissä olevia elinkaarihankkeita, joissa vastaamme hankkeen suunnittelusta, rakentamisesta ja kiinteistön ylläpidosta 20 vuoden ajan elinkaarivastuulla, ovat Suutarilan monitoimitalo Helsingissä sekä Sivistyksen talo Lyyra ja Nissikutalo Kirkkonummella. Asuntorakentamisen puolella otimme askeleen kohti strategiamme mukaista tavoitetta kasvattaa omaperusteisen asuntorakentamisen osuutta portfolioissamme, kun käynnistimme helmikuussa Asunto Oy Espoon Niittykummun Neuvokkaan ja joulukuussa Asunto Oy Luhtavehkan rakentamisen.

Projektiemme hyvä hallinta-aste näkyi myös viime vuonna muun muassa työturvallisuudessa ja asiakastyytyväisyydessä. Asiakastyytyväisyytemme on pysynyt erinomaisena ja NPS (B2B) oli vuoden lopussa 72. Myös tapaturmataajuuden pitkän aikavälin trendi on jatkanut myönteistä kehitystä, mikä on seurausta erityisesti turvallisuuskulttuurin johdonmukaisesta vahvistamisesta. Omat ja alihankkijoiden työntekijät kattava tapaturmataajuus oli 7,1. SRV:n elinkaariviisaiden työmaiden seurauksena yhtiön oman toiminnan päästöt (scope 1 ja 2 päästöintensiteetti) ovat laskeneet merkittävästi, yli 90 prosenttia vuodesta 2021. Suurimmat tekijät päästöjen vähenemisessä ovat muun muassa uusiutuvan tai ydinvoimalla tuotetun sähkön käyttö sekä biopohjaisen lämmön, hukkalämmön ja lämpöpumppujen hyödyntäminen. Myös henkilöstömme työtyytyväisyys säilyi hyvänä ja eNPS (Employee Net Promoter Score) oli 28.



Katsaus vuoteen 2025

SRV lyhyesti

Toimitusjohtajan katsaus

Strategia

Vuoden kohokohdat

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös**Tilintarkastuskertomus**

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti**Strategisen kannattavan kasvun
osaaminen kunnossa ja rahoitus
varmistettu**

Tavoittelemme strategista kannattavaa kasvua omaan hankekehitykseen perustuvassa omakehitteisessä ja omaperusteisessa rakentamisessa, eli sijoittajille kehitettävissä asunto- ja toimitilahankkeissa sekä omistusasuntohankkeissa, joissa marginaalit ovat urakatuotantoa korkeammat. Portfolion hallittu muutos edellyttää vahvaa panostusta hankekehitysosaamiseen, mistä osoituksena ovat muun muassa Oulun elämysareena -kilpailun voitto yhdessä kumppaniemme kanssa sekä lukuisat pienemmät hyvin edenneet kehityshankkeemme.

Omaan hankekehitykseen perustuva kasvu vaatii myös vahvaa rahoituskapasiteettia. Varmistimme kahdella toimenpiteellä, että taseemme ja rahoitusasemamme ovat riittävät strategisen kasvun rahoittamiseksi myös vanhojen hybridien pois maksun jälkeen: saimme vuoden lopussa päätökseen SRV Infra Oy:n myynnin ja aiemmin joulukuussa toteutimme uuden vihreän hybridilainan liikkeellelaskun.

**Markkina tarjoaa kannattavan kasvun
mahdollisuuksia**

Markkinatilanteen osalta on voimistuvia merkkejä, jotka kertovat, että pahin on takanapäin. Kiinteistötransaktioiden volyymi on kasvanut tuntuvasti ja ensimmäisiä kiinteistörahastoja on avattu. Sijoittajien kiinnostus vahvistuu sekä toimitila- että asuntohankkeita kohtaan ja näemme markkinan vilkastuvan vuoden 2026 aikana selvästi. Omistusasuntomarkkinassa kuluttajien aktiivisuus on kasvussa, vaikka lyhyellä aikavälillä emme näe isompaa käännettä. Suurimpien kaupunkien väestönkasvu jatkuu ja tukee kysynnän palautumista sekä asunto- että palvelurakentamisessa.

Tänä vuonna erityisesti vilkastuva datakeskusmarkkina tarjoaa meille kasvun mahdollisuuksia ja neuvottelemme useista kiinnostavista projekteista. LUMIn tapaan voimme tuoda hankkeisiin vahvan osaamisemme teknisesti vaativien tilojen toteuttamisesta. Taloudellinen kehityksemme tulee vahvistumaan loppuvuoden aikana merkittävästi, kun kehitysvaiheessa olevat suuremmat urakkahankkeet sekä oman hankekehityksen hankkeet käynnistyvät ennakoidusti.

Kiitän kaikkia asiakkaitamme ja sidosryhmiämme sekä etenkin henkilöstöämme hyvästä yhteistyöstä vuonna 2025!

Saku Sipola

toimitusjohtaja

**SRV Infra Oy:n
myynti ja uusi
hybridilaina
varmistavat
strategian mukaisen
kasvun rahoituksen**

Katsaus vuoteen 2025

SRV lyhyesti
Toimitusjohtajan katsaus
Strategia
Vuoden kohokohdat

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Strategia: Kestävästi kannattava



Julkistimme päivitetyt pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet marraskuussa 2025. Tavoitteet säilyivät sisällöllisesti samoina kuin marraskuussa 2023 julkaistut pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet, mutta ne pyritään saavuttamaan markkinatilanteesta riippuen aikavälillä 2029–2030.

Strategiamme säilyi ennallaan.

Lue lisää strategiastamme
www.srv.fi/strategia

Katsaus vuoteen 2025

SRV lyhyesti
Toimitusjohtajan katsaus
Strategia
Vuoden kohokohdat

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös**Tilintarkastuskertomus**

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti**Vuosikertomus 2025**

Vuoden 2025 kohokohdat

Torihotellin loppuun rakentaminen ja uusi areenahanke Oulussa

Heinäkuussa allekirjoitimme kiinteistösijoitusyhtiö Balder Finlandin kanssa sopimuksen Oulun keskusta toteutettavan Torihotellin kaupasta ja loppuun rakentamisesta. Sopimukset allekirjoitettiin syyskuussa, jonka jälkeen pääsimme aloittamaan hotellin viimeistelytyöt hotellin operaattorille Scandicille ja omistajalle Balderille. Torihotelli valmistuu kesällä 2026.



Oulun kaupunki valitsi lokakuussa SRV:n ja Trevianin muodostaman Raksila 2.0 -yritysryhmittymän Oulun elämysareena ja ympäristö -hankkeen toteuttajaksi. Hanke käynnistyy kaksi vuotta kestäväällä kehitys- ja asemakaavoitusvaiheella. Toteutuessaan elämysareenan rakentamisen on tavoitteena

käynnistyä vuonna 2028 ja valmistua vuonna 2030. Hanke kirjautuisi SRV:n tilauskantaan vuodesta 2028 lähtien asteittain ja vaihteittain. SRV:n rakennusurakan osuus olisi arviolta yli 100 miljoonaa euroa.



Tampereen yliopistollisen sairaalan uudistamisohjelman loppuvaiheen rakennushanke

SRV valittiin syyskuussa Tampereen yliopistollisen sairaalan (TAYS) uudistamisohjelman loppuvaiheen rakennushankkeen projektijohtourakoitsijaksi. SRV ja Pirkanmaan hyvinvointialue allekirjoittivat marraskuussa hankkeen kehitysvaiheen sopimuksen. Yhteistoiminnallisena projektijohtourakkana rakennettavan hankkeen arvo SRV:lle on toteutuessaan

yhteensä noin 600 miljoonaa euroa. Lisäksi allekirjoitimme alkuvuodesta sopimuksen TAYSin lasten- ja nuorisopsykiatrian uudisrakennuksesta.

Elinkaarihankkeena rakennettava Nissnikun monitoimijatalo

Rakennamme puurakenteisen Nissnikun monitoimijatalon Kirkkonummelle elinkaarihankkeena, jossa vastaamme hankkeen suunnittelusta, rakentamisesta ja kiinteistön ylläpidosta 20 vuoden ajan elinkaarivastuulla. Rakennustyöt käynnistyivät kesällä ja kohde valmistuu vuoden 2027 lopulla. Monitoimijataloon tulee luonnon monimuotoisuutta tukeva piha-alue ja kohteessa käytetään vastuullisia energiaratkaisuja kuten maalämpöä ja aurinkosähköä.



LUMI AI Factory -datakeskus Kajaaniin

LUMI AI Factory -datakeskuksen rakennushanke käynnistyi syyskuussa 2025 kehitysvaiheella ja joulukuussa allekirjoitimme CSC-Tieteen tietotekniikan keskus Oy:n kanssa sopimuksen datakeskuksen toteutusvaiheesta. Yhteistoiminnallisena projektijohtourakkana rakennettavan hankkeen tavoitebudjetti SRV:lle on noin 54 miljoonaa euroa. Uuden datakeskuksen toiminnan arvioidaan käynnistyvän keväällä 2027.



Tuplavoitto Rakennusteollisuus RT:n työturvallisuuskilpailussa

Saavutimme maaliskuussa tuplavoiton Rakennusteollisuus RT:n Uudenmaan Turvallisesti 2000-luvulla -työturvallisuuskilpailussa isojen talonrakennusyritysten sarjassa. Aluehallintoviraston tekemien TR-

mittausten yhteenlaskettu tulos SRV:n työmailta oli Uudenmaan paras. Myös työmaakohtaisessa sarjassa Rajamäen kampuksen työmaa Nurmijärvellä menestyi parhaiten Uudenmaan TR-mittauksissa.

Kerto LVL-tehdas Metsä Woodille valmistui

Metsä Woodille rakennettu Kerto LVL-tehdas valmistui syyskuussa Äänekoskella. Yhteistoiminnallisena projektijohtourakkana toteutetun hankkeen laajuus oli mittavat 50 000 brm2. Hankkeessa saavutettiin poikkeuksellinen asiakastytyväisyys ja rakennusvaiheen NPS oli 100.



Katsaus vuoteen 2025

SRV lyhyesti
Toimitusjohtajan katsaus
Strategia
Vuoden kohokohdat

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös**Tilintarkastuskertomus**

Kestävyyssraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti**Toimistopilvenpiirtäjä
Horisontti valmistui**

Suomen ensimmäisen toimistopilvenpiirtäjän Horisontin rakennustyöt saatiin päätökseen aikataulussaan huhtikuussa ja rakennus luovutettiin omistajalleen kiinteistösisjoitusyhtiö Niamille. SRV muutti toukokuussa oman pääkonttorinsa uusiin tiloihin Horisontin kuuteen kerrokseen. Toimistopilvenpiirtäjän tiloista oli vuoden lopussa vuokrattu yli puolet. Muita Horisontin vuokralaisia ovat kotimainen talotekniikka-alan yritys Amplit, liikematka- ja tapahtumatoimisto Amex GBT ja jäätelöyhtiö Magnum ICC Finland Oy. Lisäksi tornitalon 24. kerroksessa toimii BisouBisou Brasserie & Bar ja 25. kerroksessa neuvottelu- ja tapahtumakeskus Horisontin Huippu.

**Vahvistimme
rahoitusasemaamme
uudella
maksuvalmiusluotolla,
infran myynnillä ja
hybridilainalla**

Kesäkuussa sovimme päärahoittajapankkiemme kanssa uudesta 40 miljoonan euron suuruudesta vakuudettomasta, vastuullisuustavoitteisiin sidotusta maksuvalmiusluotosta, joka vahvistaa likviditeettiämme seuraavat kolme vuotta.

Lokakuussa ilmoitimme myyvämme SRV Infra Oy:n koko osakekannan Kreate Oy:lle 30 miljoonan euron yritysarvolla (EV) ja kauppa saatiin päätökseen vuoden loppuun mennessä. Kaupasta kirjattiin yli 20 miljoonan euron myyntivoitto, mikä vahvistaa SRV:n tasetta ja maksuvalmiutta ja vauhdittaa strategiaa, jossa yhtiö keskittyy omakehitteisen ja -perusteisen asunto- ja toimitilarakentamisen kasvattamiseen sekä talonrakennuksen urakoinnin vahvistamiseen.

Joulukuussa laskimme liikkeelle 22,5 miljoonan euron vihreän hybridilainan, mikä edelleen vahvistaa rahoitusasemaamme. Hybridilainan liikkeeseenlaskusta saatavia nettovaroja vastaava määrä käytetään hyväksytyjen hankkeiden rahoittamiseen tai

uudelleenrahoittamiseen SRV:n vihreiden joukkovelkakirjalainojen viitekehysten (Green Bond Framework) mukaisesti.

Uudet arvot

Keväällä muotoilimme laajojen sisäisten keskustelujen jälkeen uudelleen arvomme: Meidän kanssa on kiva tehdä töitä, Meidän ammattitaito tuottaa tuloksia ja Meidän innostunut ote kantaa pitkälle. Arvomme elävät vahvasti koko henkilöstössämme ja tukevat työtämme niin henkilöstön hyvinvoinnin kuin hyvän asiakaspalvelun ja tuloksen tekemisen eteen.

**Laskimme yritystason
luontojalanjälkemme**

Syyskuussa kerroimme, että olemme ensimmäisenä rakennusliikkeenä Suomessa laskeneet yritystason luontojalanjälkemme osana tutkimushanketta, jossa yhdessä Espoon ja Tampereen kaupunkien kanssa kehitämme rakentamisen ja kaupunkisuunnittelun luontojalanjäljen ja -kädenjäljen laskentaa.

**Käynnistimme kaksi
omistusasuntokohdetta**

Helmikuussa käynnistimme omistusasuntokohteen ensimmäistä kertaa vuoden 2022 jälkeen, kun aloitimme Asunto Oy Espoon Niittykummun Neuvokkaan rakentamisen ja myynnin. Joulukuussa käynnistimme toisen omistusasuntokohteen Asunto Oy Espoon Luhtavehkan rakentamisen ja myynnin Niittykummussa.



Hallituksen Toimintakertomus



Hallituksen toimintakertomus

Toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Markkinat

Markkinatilanne säilyy vielä toistaiseksi haastavana yksityisten hankkeiden osalta, mutta SRV odottaa markkinan kääntyvän kasvuun vuoden 2026 aikana ja kasvun vauhdittuvan vuonna 2027. Yhtiölle keskeisten kaupunkiseutujen asukasmäärä kasvaa, mikä luo pohjaa kysynnän vahvistumiselle eri segmenteissä pidemmällä aikavälillä. Datakeskushankkeita on liikkeellä useita ja realisoituessaan ne voivat muodostaa merkittäviä mahdollisuuksia rakennusyhtiöille.

Korkojen lasku ja inflaation rauhoittuminen tukivat taloutta

Euroalueen talouskasvu säilyi maltillisena vuonna 2025. Inflaatio hidastui ja oli keskimäärin 2,1 %, ja EKP:n ennusteen mukaan se laskee 1,9 %:iin vuonna 2026. Euroopan keskuspankki jatkoi koronaskoja alkuvuonna, ja markkinakorkojen kannalta keskeinen ohjauskorko oli vuoden lopussa 2,15 %. (Suomen Pankki, Euro ja talous)

Suomen bruttokansantuotteen kasvu jäi arviolta 0,2 %:iin vuonna 2025. Taloutta tukivat korkojen lasku ja inflaation rauhoittuminen, mutta epävarmuus sekä heikko investointivauhti hidastivat kehitystä. Reaaliansioiden kasvusta huolimatta yksityinen kulutus polki paikallaan ja työttömyys nousi arviolta 9,7 %:iin vuonna 2025.

Työttömyyden nousua selittää työvoiman tarjonnan kasvu heikossa suhdanteessa. Investoinnit pysyivät matalalla tasolla, erityisesti asuntorakentamisessa. Viennin kasvu kiihtyi vuonna 2025, ja globaalin teollisuustuotannon elpyminen tukee vientiä myös tulevina vuosina. Suomen julkisen talouden velkaantuminen jatkui sopeutustoimista huolimatta, mutta alijäämä suhteessa BKT:hen supistui

hieman 3,7 %:iin. Suomen talousnäkyviä varjostaa kansainväliseen politiikkaan ja kauppaan liittyvät epävarmuudet. (Suomen Pankki, Euro ja talous)

Rakentamisen volyymi kääntynyt loivaan kasvuun

Kuluttajien luottamus pysyi heikkona vuonna 2025. Joulukuussa luottamusindikaattorin saldoluku oli -7,3, kun pitkän ajan keskiarvo on -2,8. Arvio oman talouden nykytilasta parani vuoden aikana. Ajankohtaa pidettiin edelleen epäotollisena kestopavaroitten hankinnalle ja lainanotolle. (Tilastokeskus)

Rakennusteollisuus RT:n arvion mukaan rakentamisen volyymi kääntyi vuonna 2025 loivaan kasvuun pitkän laskukauden jälkeen. Asuntojen uudistuotannon volyymin supistuminen taittui mutta pysyi edelleen historiallisen matalalla tasolla, ja asuntoaloitusten määrä jäi alle 18 000 asuntoon. Syynä ovat heikko kysyntä, korkea valmiiden asuntojen varasto sekä rahoitusmarkkinoiden varovaisuus. Vapaarahoitteisten hankkeiden käynnistyminen edellyttää selkeää luottamuksen paranemista ja korkotason laskun jatkumista. Vuodelle 2026 ennustetaan noin 20 000 aloitusta, mikäli markkinatilanne kohenee ja sijoittajakysyntä elpyy. (Rakennusteollisuus)

Puolustukseen ja huoltovarmuuteen investoidaan tulevaisuudessakin

Toimitilarakentaminen supistui vuonna 2025 ja näkymät ovat edelleen vaisut, sillä yritysten investointihalukkuus on heikko ja monet hankkeet ovat lykkääntyneet. Julkisessa rakentamisessa meneillään on ollut useita suuria hankkeita, ja puolustukseen sekä huoltovarmuuteen liittyvät investoinnit pysyvät korkealla myös lähivuosina. Teollisuusrakentamisen näkymät ovat parantuneet ja

puhtaan siirtymän investointien, kuten datakeskuksien ja vetyhankkeiden, odotetaan etenevän. Hankeaihoita on paljon, mutta riskinä on yhä hankkeiden lykkääntyminen epävarmuuden myötä. (Rakennusteollisuus)

Kiinteistömarkkinoilla nähtiin ammattimaisten sijoittajien aktiivisuuden merkittävää elpymistä vuonna 2025. Vuoden kiinteistökauppavolyymi lähes tuplaantui edellisen vuoden pohjalukemista ja nousi 4,4 miljardiin euroon. Julkiset rakennukset, asunnot ja liiketilat olivat vaihdetuimmat kiinteistötyypit. Aktiviteetin kasvu oli pitkälti ulkomaisten sijoittajien vetämää, ja niiden osuus kauppavolyymista oli 60 %. Tuottovaatimukset tasaantuivat ja rahoituksen saatavuus parani, mikä luo pohjaa markkinoiden asteittaiselle normalisoitumiselle. (KTI)

Datakeskushankkeet merkittävä mahdollisuus

SRV:n näkemys markkinatilanteesta ja sen vaikutuksesta yhtiön toimintaan on, että yksityisten hankkeiden markkinatilanne säilyy vielä toistaiseksi haastavana. Yhtiö odottaa yksityisten hankkeiden markkinan kääntyvän kasvuun vuoden 2026 aikana ja kasvun vauhdittuvan vuonna 2027. SRV:lle keskeisten kaupunkiseutujen asukasmäärä kasvaa, mikä luo pohjaa kysynnän vahvistumiselle eri segmenteissä pidemmällä aikavälillä. Korkotaso on vakiintunut, kuluttajien ostovoima vahvistunut ja BKT:n odotetaan kääntyvän kasvuun. Kiinteistösijoittajien transaktiovolyymit ovat kasvussa ja tuottovaateet vakiintuneet tai kääntymässä hieman laskuun. Asuntomarkkinassa positiivista kehitystä uudishankkeiden osalta hidastaa edelleen jatkuva yltärinta, jonka kuitenkin odotetaan sulavan seuraavien yhden tai kahden vuoden aikana matalien aloitusmäärien ja

jatkuvan väestönkasvun myötä. Vanhojen asuntojen kauppamäärät ovat nousemaan päin ja kysyntä alkaa ennen pitkää kohdistua myös uudishankkeisiin. Omakehitteisten toimitilahankkeiden osalta vuokralais- ja sijoittajakysynnän odotetaan vahvistuvan talouskasvun vauhdittuessa. Datakeskushankkeita on liikkeellä useita ja realisoituessaan ne voivat muodostaa merkittäviä mahdollisuuksia rakennusyhtiöille. Julkinen sektori jatkaa investoimista ja merkittävä määrä hankkeita tullaan edelleen kilpailuttamaan lähivuosien aikana. Geopoliittinen epävarmuus, Suomen talouden heikko kehitys sekä julkisen talouden velkaantuneisuus kuitenkin muodostavat rakentamisen markkinakehitykselle riskejä, jotka voivat hidastaa markkinan elpymistä ennakoidusta.

Arvon tuottaminen

SRV:n liiketoiminnalla on merkittäviä ja pitkäkestoisia vaikutuksia ympäröivään yhteiskuntaan ja rakennetun ympäristön käyttäjiin. Suurimmat vaikutukset syntyvät SRV:n rakentamista rakennuksista. Kestävä ja elinkaariviisas suunnittelu sekä toteutus ovat avainasemassa ilmastomuutoksen hillinnässä ja siihen sopeutumisessa.

SRV tuottaa arvoa ja palvelee asiakkaitaan kokonaisvaltaisesti muun muassa rakennuspaikan valinnassa, hankkeiden kehittämisessä, maankäytön hallinnassa, tilantarpeen määrittämisessä, hankkeen budjetoinnissa ja rahoituksen hankinnassa.

Johtamisjärjestelmä ja arvonaluontimalli

SRV:n johtamisjärjestelmä pitää sisällään yhtiön toimintatavat, jotka tukevat SRV:n tavoitetta olla haluttu yhteistyökumppani, jonka kanssa voi toteuttaa elinkaariviisaita ja liiketoiminnalle sekä laajemmin yhteiskunnalle arvoa tuottavia hankkeita.

Johtamisjärjestelmän keskiössä on SRV:n arvonaluontimalli, joka kuvaa arvoketjun keskeiset toimijat ja SRV:n roolin arvoketjussa. Malli perustuu laajaan

sidosryhmävuoropuheluun, johon on osallistettu asiakkaita, tilaajia, sijoittajia, rahoittajia, päättäjiä ja vaikuttajia.

Arvonluontimalli huomioi kaikki pääomalajit - sosiaalisen, taloudellisen, inhimillisen ja aineettoman sekä luonnon pääoman - ja esittää panokset, tuotokset ja vaikutukset, jotka kohdistuvat laajasti eri sidosryhmiin.

SRV:n tapaa luoda arvoa sidosryhmilleen kuvaa myös yhtiön asiakaslupaus ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti” sekä sen mukainen toiminta. Asiakaslupauksen mukaista toimintaa koulutetaan jatkuvasti sisäisesti sekä mitataan säännöllisesti asiakastyytyväisyystutkimuksilla.

SRV:n pääoma

Pääoman hallinta on olennainen osa hankkeiden arvomuodostusta. Pääomalajeista SRV:llä korostuvat sosiaalinen, taloudellinen, inhimillinen ja aineeton sekä luonto.

Sosiaalisen pääoman avainalueet ovat henkilöstö, sidosryhmäsuhteet kaupunkeihin, sijoittajiin ja lähiympäristöön, työnantajakuva, kumppanuudet ja SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct).

Taloudellinen pääoma koostuu omasta ja vieraasta rahoituksesta sekä omistuksista.

Inhimillisen pääoman osalta tärkeitä ovat erityisesti asiakkaaseen liittyvä osaaminen, vuorovaikutus, suunnittelu- ja kaavoitusosaaminen, toimittajapoolin hallinta ja johtamisosaaminen. Aineettomassa pääomassa korostuvat johtamisjärjestelmä, harmaan talouden torjuntaan sekä viranomaisyhteistyön ja työturvallisuuden edistämiseen käytettävä tietojärjestelmä verkostorekisteri, referenssit, brändi, yrityskulttuuri, konseptit sekä toimintamallit.

SRV hyödyntää luonnon pääomia muun muassa maankäytön ja luonnosta saatavien raaka-aineiden kautta.

SRV:n vaikutukset

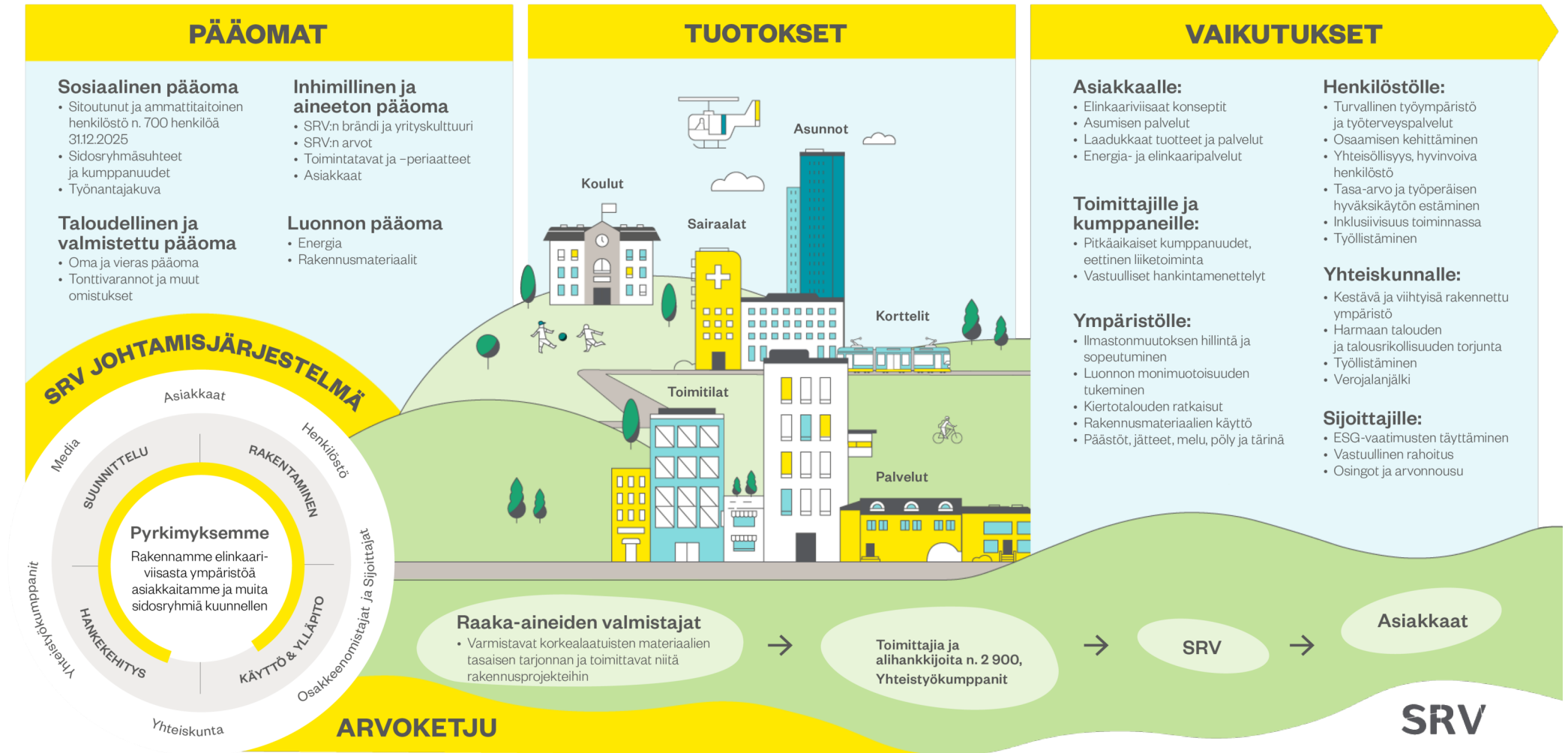
SRV:n toiminta luo kestäviä elinympäristöjä ja hankkeita, jotka sopeutuvat muutoksiin, kestävät aikaa sekä ovat terveellisiä, turvallisia ja arvoaan säilyttäviä.

Turvallinen työympäristö on SRV:n toiminnan edellytys ja SRV tekee yhteistyötä arvoketjun kaikkien osapuolten kanssa työturvallisuuskulttuurin edistämiseksi.

SRV tarjoaa yhteistyökumppaneilleen pitkäaikaista kumppanuutta ja toimii heidän kanssaan SRV:n arvojen ja Toimintaperiaatteiden (Code of Conduct) mukaisesti.

SRV:n strategia, jonka ytimessä on elinkaariviisas rakentaminen, vahvistaa liiketoiminnan roolia ilmastomuutoksen hillinnässä ja sopeutumisessa. SRV on sitoutunut vähentämään toimintansa suoria päästöjä ja arvoketjun epäsuoria päästöjä.

Kuuntelemalla rakennamme viisaasti



Sidosryhmäyhteistyö

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Odotukset SRV:tä kohtaan

Asiakkaat	• Korkealaatuiset, energiatehokkaat ja kestävät rakennukset ja palvelut, jotka vastaavat asiakkaan tarpeeseen • Eettisesti kestävät toimintamallit ja materiaalit • Hyvä brändi ja maine • Erinomainen asiakaskokemus, yhteistyö sekä ammattitaito • Taloudellinen suorituskyky ja vakaus
Henkilöstö	• Turvallinen ja terveellinen työympäristö • Mahdollisuus henkilökohtaiseen kehittymiseen työssä • Hyvä työilmapiiri • Monimuotoisuus, yhdenvertaisuus ja osallistaminen • Vakavarainen ja varma työpaikka
Osakkeenomistajat ja sijoittajat	• SRV:n osakkeen arvon nostaminen • Selkeästi viestitty sijoittajatarina • Maineen ja brändin suojeleminen ja rakentaminen • Ajantasaisen ja luotettavan tiedon välittäminen yhtiön taloudellisesta ja ei-taloudellisesta suorituskyvystä • ESG-aiheiden kehittäminen
Yhteiskunta*	• Rakennetun ympäristön kehittäminen vastuullisesti, ilmastonmuutoksen torjuminen ja siihen sopeutuminen sekä biodiversiteetin huomioiminen • Lainsäädännön ja etiikan noudattaminen liiketoiminnassa sekä toiminnanharjoittajana vaikuttaminen lainsäädännön kehitykseen • Avoin kommunikointi toiminnasta ja hyvien käytäntöjen jakaminen alalle • Työllistäminen, harjoittelijapaikat ja uusien ammattilaisten kasvattaminen rakennusalalla
Yhteistyökumppanit	• Luotettava ja vakaa kumppani • Hyvä maine • Turvallinen ja terveellinen työympäristö • Kiinnostavat hankkeet • Taloudellinen suorituskyky ja vakaus
Media	• Aktiivinen, avoin ja nopea yhteistyö • Luotettavan ja kokonaisvaltaisen tilannekuvan antaminen yhtiöstä • Osallistuminen yleiseen alan keskusteluun

SRV:n toimenpiteet 2025

- SRV rakentaa elinkaariviisaasti kestäviä rakennuksia sekä tuottaa elinkaaren ajalle palveluita
 - Asiakaslupauksemme mukaisesti kuuntelemme jatkuvasti asiakkaitamme ja asiakaskokemuksemme on korkealla tasolla (NPS B2B 72, 2025)
 - ESG-pohjaisen vastuullisuusohjelman noudattaminen
- Työturvallisuustaso yrityksessä hyvällä tasolla (tapaturmataajuus LTIF 71, 2025)
 - Koko henkilöstö suoritti SRV:n Toimintaperiaatteita (Code of Conduct) koskevan verkkokurssin.
 - Henkilöstön osaamisen varmistaminen
 - Positiivinen työilmapiiri (eNPS 28, 2025)
 - Henkilöstöedustus SRV:llä kaikilla henkilöstöryhmillä
- Elinkaariviisaan rakentamisen jatkuva parantaminen ja sen vaikuttavuudesta raportointi
 - Jatkuva kommunikointi ja säännöllinen IR-viestintä
 - Varsinainen yhtiökokous
 - EU:n kestävyysraportointistandardien mukainen raportointi ja kaksoisolennaisuusanalyysi
- Kestävä, elinkaariviisas rakentaminen
 - Sitoutuminen Science Based Target aloitteeseen
 - Taksonomiamukaisen liikevaihdon kasvattaminen
 - Lainsäädännön noudattaminen ja avoin raportointi
 - Tiivis yhteistyö ja edunvalvonta toimialajärjestöjen kanssa sekä sidosryhmäyhteistyö
 - Aktiivinen tiedottaminen lähiympäristölle rakennusprojekteista
 - Työllistimme vuonna 2025 omaa henkilöstöä n. 700 ja aliurakoitsijoita n. 2 900 yritystä
- Tunnetun toimittajamme ja edellyttämme hyväksyttyä vastuullisuuskyselyä sekä vastuullisuusohjelmaan sitoutumista
 - Yhteistyökumppaneiden työntekijöiden turvallisuustietoisuuden kehittäminen
 - Monipuolinen hankeportfolio ja huolellinen riskienhallinta
- Jatkuva kommunikaatio yhtiöstä osavuositarkastuksilla, sijoittajauutisilla sekä pörssi- ja lehdistötiedotteilla
 - Mediatapaamiset
 - Elinkaariviisaan ja vastuullisen rakentamisen esille tuominen viestinnässä

* Sisältää viranomaiset ja päättäjät

Sidosryhmäyhteistyö

SRV:n liiketoiminnalla on merkittäviä yhteiskunnallisia vaikutuksia. Yhtiö pitää sidosryhmiensä kanssa tehtävää yhteistyötä ja avointa vuoropuhelua keskeisenä osana strategiansa, vastuullisuutensa ja liiketoimintansa kehittämisessä. Tärkeimmät SRV:n sidosryhmät ovat asiakkaat, henkilöstö, osakkeenomistajat ja sijoittajat, yhteiskunnan eri toimijat, yhteistyökumppanit ja media.

Sidosryhmäyhteistyön jatkuva kehittäminen ja vuorovaikutus ovat yhtiön menestyksen kulmakiviä. SRV:n tavoitteena on varmistaa, että kaikki sidosryhmät saavat ajantasaista ja luotettavaa tietoa sekä mahdollisuuden osallistua SRV:n tulevaisuuden rakentamiseen.

Sijoittaja- ja mediayhteistyö

SRV välittää osakkeenomistajille, institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille, salkunhoitajille, sijoituspankkiireille ja medialle säännöllisesti oikeaa, täsmällistä ja riittävää tietoa SRV:stä ja sen liiketoiminnasta. Sijoittajille ja medialle SRV viestii neljä kertaa vuodessa julkaistavilla osavuositarkastuksilla, erilaisilla sijoittajatilaisuuksilla ja -tapaamisilla, pörssi-, sijoittaja- ja lehdistötiedotteilla sekä sijoittajasivujensa kautta.

Asiakasyhteistyö ja asiakaskokemus

Asiakaskokemus näkyy SRV:n strategiassa vahvana teemana elinkaariviisauden rinnalla. SRV:n asiakaslupaus ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti” yhdistää elinkaariviisaan strategian sekä kysymisen ja kuuntelemisen toimintamallin. SRV toteuttaa säännöllisesti asiakastytytäväisyyskyselyitä asiakaspolkujen keskeisissä vaiheissa. Saatuja palautteita hyödynnetään asiakaskokemuksen parantamisessa.

Osallistava suunnittelu

SRV kuuntelee laajasti sidosryhmiään ja edistää osallistavaa suunnittelua. SRV:n kohdekohtainen vuoropuhelu perustuu käyttäjälähtöiseen suunnitteluun, jossa asukkaiden arki, tarpeet ja toiveet toimivat suunnittelun perustana. Painopiste on toiminnallisuudessa, viihtyvyydessä ja joustavuudessa. Sidosryhmät kartoitetaan ja osallistetaan kokonaisvaltaisesti, ja he voivat vaikuttaa suunnitelmiin jo luonnosvaiheessa. Vuoropuhelun kautta esiin nousevat tarpeet kuten asumisen muuttuvat käyttötavat, etätyön yleistyminen ja yhteistilojen monipuolistuminen ohjaavat suunnittelua ja mahdollistavat ratkaisut, jotka tukevat arjen sujuvuutta ja asumisen laatua.

Kohdekohtaisen vuoropuhelun lisäksi vuodesta 2021 lähtien kaupunkilaiset ja alan toimijat ovat voineet liittyä Suunnannäyttäjien digitaaliseen foorumiin, jonka kautta SRV saa palautetta tulevaisuuden hankkeisiin. Vuonna 2025 Suunnannäyttäjien kautta on kartoitettu esimerkiksi puurakentamisen ympäristövaikutuksista ja asuntojen säilytystiloista.

Suunnannäyttäjien lisäksi SRV:llä on myös 15–19-vuotiaille nuorille suunniteltu nuorisopaneeli, jossa luodaan näkymiä tulevaisuuden koteihin, kaupunkeihin ja työelämään, johon nuoret aikanaan valmistuvat. SRV:n tekemät päätökset kantavat pitkälle tulevaisuuteen – siksi kehittäminen yhdessä nuorten kanssa on arvokasta.

Henkilöstön sitouttaminen ja hyvinvointi

SRV järjesti vuoden aikana säännöllisesti henkilöstötilaisuuksia ajankohtaisista aiheista. Vuonna 2025 henkilöstö osallistettiin laajasti SRV:n uusien arvojen muodostamiseen ja rakentamiseen. Työilmapiiriä seurataan säännöllisesti, ja se pysyi erinomaisella tasolla (4,1/5,0). SRV:n työturvallisuustaso parantui. Vuonna 2024 uudistetut SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ovat nyt vakiintuneet osaksi arkea, ja vuonna 2025 koko henkilöstö on suorittanut toimintaperiaatteiden koulutuksen.

Kaksoisolennaisuusanalyysi ja strateginen kehittäminen

Vuonna 2025 kaksoisolennaisuusanalyysiä tarkennettiin osana kestävyysraportointia, ja sen tavoitteena oli tunnistaa ne tekijät, jotka ovat olennaisia sekä SRV:n liiketoiminnalle että sidosryhmiin kohdistuvien vaikutusten näkökulmasta. Näitä teemoja hyödynnetään sidosryhmätyön kehittämisessä, jotta yhteistyö sidosryhmien kanssa tukee sekä liiketoimintatavoitteita että yhteiskunnallista vastuuta.



**Vuoropuhelu
sidosryhmäyhteistyön
keskiössä**

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Strategian toteutuminen

SRV:n strategia: Kestävästi kannattava

SRV:n strategia tähtää siihen, että yhtiö on kestävästi kannattava. Pyrkimyksenä on rakentaa elinkaariviisaasti sidosryhmiä kuunnellen. Yhtiön tavoitteena on jatkuvasti optimoida liiketoimintansa rakennetta siten, että pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet saavutetaan.

Vuonna 2025 yhtiössä keskityttiin viiteen strategiseen painopisteeseen, joita ovat markkinaolosuhteiden ja riskienhallinnan kannalta optimoitu portfolio, elinkaariviisas rakentaminen, arvoa tuottava asiakastyö, tehokkuus ja digitalisaatio sekä yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen.

Marraskuussa SRV julkisti päivitetyt pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet. Tavoitteet säilyivät sisällöllisesti samoina, mutta ne pyritään saavuttamaan markkinatilanteesta riippuen aikavälillä 2029–2030. Strategia säilyi ennallaan, ja strategian keskiössä on johtavan aseman vahvistaminen yhteistoiminnallisessa ja muussa urakoinnissa sekä omakehitteisten ja -perusteisten hankkeiden ja asuntohankkeiden osuuden kasvattaminen.

Strategiset painopisteet

Vuonna 2025 yhtiötä kehitettiin viiden strategisen painopisteen mukaisesti.

Markkinaolosuhteiden ja riskienhallinnan kannalta optimoitu portfolio

SRV hakee strategiassaan kannattavaa kasvua lisäämällä hallitusti asuntorakentamisen ja erityisesti omaan hankekehitykseen perustuvan asunto- ja toimitilarakentamisen osuutta heti, kun markkinatilanne antaa siihen mahdollisuuksia. Samalla eri muotoinen urakointi, kuten elinkaarihankkeet, datakeskukset ja asuntourakointi sekä erityisesti hieman matalakatteisempi ja vähäriskisempi yhteistoiminnallinen urakointi, on edelleen yhtiön merkittävä kivijalka.

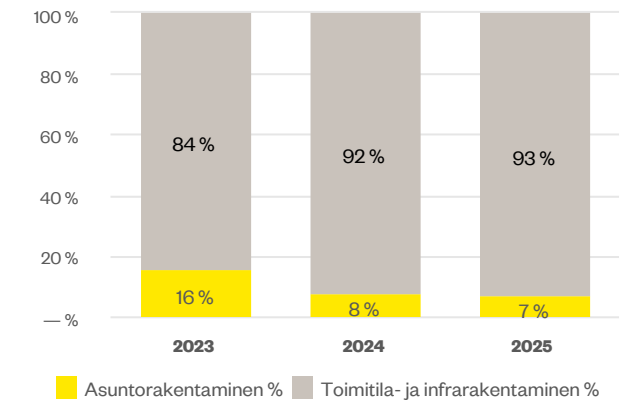
Yhtiö käynnisti vuoden aikana markkinan hieman piristyessä kaksi omaperusteista hanketta. Espoon Niittykummussa on ollut helmikuusta asti rakenteilla 53 asunnon kerrostalo Neuvokas, ja joulukuussa käynnistettiin 40 asunnon Asunto Oy Espoon Luhtavehkan myynti ja rakentaminen niinkään Espoon Niittykummussa. Luhtavehkan vahvuuksia ovat oma tontti, hyvät liikenneyhteydet, toimivat palvelut sekä energiatehokkuus maalämmön, -viilennyksen ja aurinkosähkön ansiosta. Lisäksi SRV on kasvattanut hankekehityskantaansa merkittävästi ja tehnyt tarkasti kohdennettuja tonttiosastoja, jotta yhtiö voi nopeasti lisätä omaperusteisia projekteja markkinan elpyessä

Jo kolmen vuoden ajan lähes kokonaan puuttunut kuluttaja- ja sijoittajakysyntä on siirtänyt strategian mukaista hankeportfolion muutosta ja yhtiön hankeportfolio on painottunut ennätyksellisen vahvasti urakointiin, erityisesti julkisen sektorin yhteistoiminnallisiin toimitilaurakoihin. Tämän seurauksena SRV:n asettamien pitkän aikavälin taloudellisten tavoitteiden saavuttaminen vuoteen 2027 mennessä viivästyi ja yhtiö päivitti marraskuussa pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteensa. Tavoitteet säilyivät sisällöllisesti samoina, mutta ne pyritään saavuttamaan markkinatilanteesta riippuen aikavälillä 2029–2030.

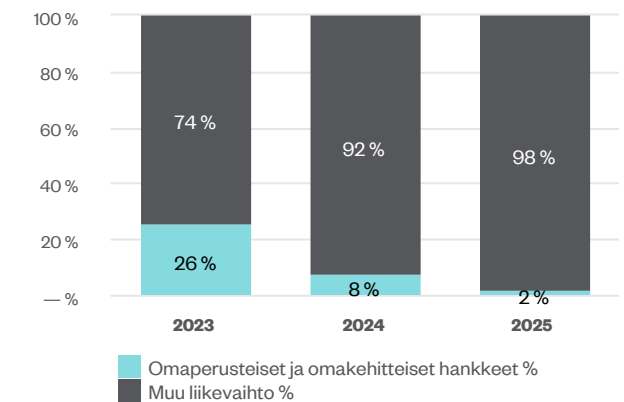
Huolimatta haastavasta markkinatilanteesta SRV on onnistunut kasvattamaan markkinaosuuttaan ja noussut liikevaihdolla mitattuna Suomen suurimmaksi toimitilarakentajaksi. Yhtiö on vahva erityisesti julkisen sektorin urakoinnissa ja elinkaarihankkeissa, mutta on osoittanut kilpailukykyä myös asuntourakoinnissa. Urakoinnin 772,3 miljoonan euron tilauskanta sekä jo voitettut, mutta vielä tilauskantaan kirjaamattomat hankkeet arvoltaan noin 1,3 miljardia euroa varmistavat lähivuosien volyymin. Merkittävä esimerkki voitetusta, vielä tilauskantaan kirjaamattomasta hankkeesta on Tampereen yliopistollisen sairaalan uudistamisohjelman loppuvaiheen

rakennushanke, jonka arvo SRV:lle on noin 600 miljoonaa euroa.

Liikevaihdon jakauma liiketoiminta-alueittain, %



Liikevaihdon jakauma projektityypeittäin, %



Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Elinkaariviisas rakentaminen

Syyskuussa SRV julkisti laskeneensa ensimmäisenä rakennusliikkeenä Suomessa yritystason luontojalanjälkensä osana tutkimushanketta Jyväskylän yliopiston sekä Espoon ja Tampereen kaupunkien kanssa. Työ liittyy SRV:n elinkaariviisaan rakentamisen strategiaan ja kesäkuussa julkaistuun biodiversiteettitiekarttaan, jonka tavoitteena on pienentää luontojalanjälkeä ja kasvattaa positiivista luontokädenjälkeä. Luontokädenjälkeä on kasvatettu hankkeissa ohjaamalla suunnittelua elinkaariviisaan pihan konseptilla. Luonnon monimuotoisuuden tukemisen lisäksi monimuotoinen ja runsas kaupunkivihreä on suunniteltu tukemaan ihmisten hyvinvointia ja lisäämään kaupunkien ilmastoresilienssiä. Vuonna 2025 keskityttiin erityisesti koulujen ja päiväkotien pihoihin, joissa lasten luontokosketusta lisättiin. Luonnon ja kasvillisuuden lisääminen pihaympäristöön on saanut käyttäjiltä erittäin positiivisen vastaanoton.

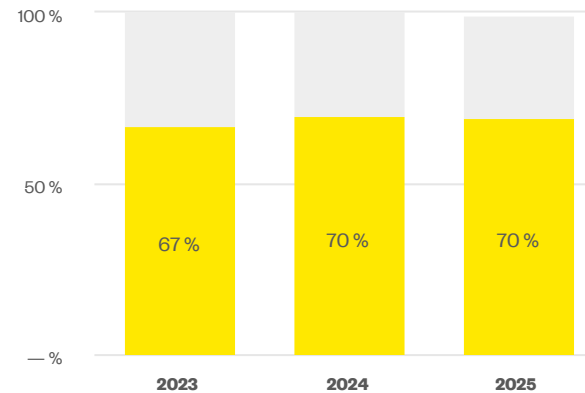
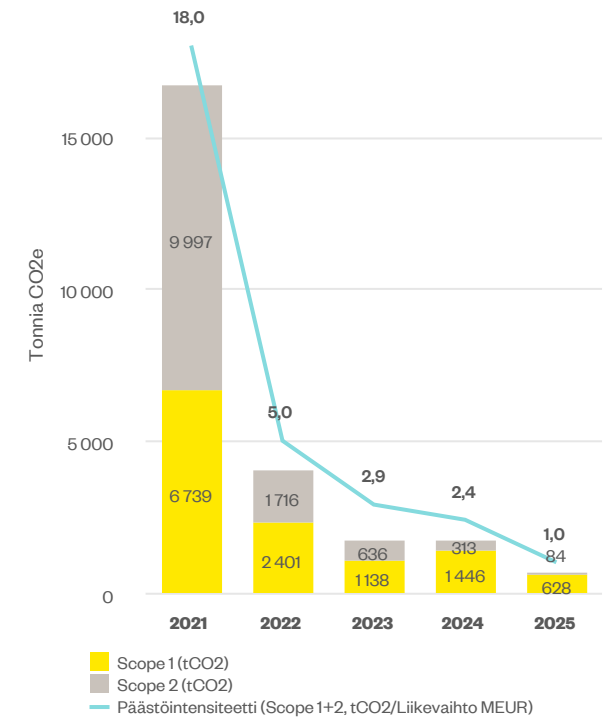
Elinkaariviisauteen panostettiin vuoden aikana useissa hankkeissa. Kirkkonummelle rakennettavassa Nissnikun monitoimijatalossa vastuullisuus näkyy erityisesti puurakenteiden laajassa käytössä. Nissnikun monipuolinen puurakentaminen vähentää hiilijalanjälkeä ja tukee kiertotaloutta sekä tarjoaa samalla terveellisen ja modernin oppimisympäristön. Luontokädenjälkeä on kasvatettu hankkeissa ohjaamalla suunnittelua SRV:n elinkaariviisaan pihan konseptilla, joka lisää ihmisten hyvinvointia ja parantaa kaupunkien ilmastoresilienssiä.

Kirkkonummelle elinkaarihankkeena rakennettava Sivistyksen talo Lyyra tavoittelee ensimmäisenä Suomessa suunnitteluvaiheen viiden tähden Rakennustiedon ympäristöluokitusta. Luokitus ohjaa hankkeen energiatehokkuutta, materiaalivalintoja ja elinkaariviisaita ratkaisuja, mikä tekee Sivistyksen talo Lyyrasta edelläkävijän kestäväen rakentamisen saralla. SRV on toteuttanut elinkaarimallilla muitakin julkisia hankkeita. Vuoden aikana valmistuneista hankkeista Uudenkaupungin sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri on elinkaarihanke, johon SRV tuottaa ylläpitopalvelua 20 vuoden ajan. Hanke kuuluu A-energialuokkaan ja lämmitys- ja jäähdytysenergia

tuotetaan uusiutuvalla energialla maalämmön avulla, mikä pienentää rakennuksen käytönaikaista hiilijalanjälkeä. Maalämpö otettiin käyttöön jo rakennusvaiheessa, jolloin työmaan lämmitys hoidettiin energiatehokkaasti. Rakennuksen katolle asennettiin 450 neliön aurinkosähköjärjestelmä, jonka noin 130 kWp teho kattaa osan kiinteistösähkön tarpeesta. Sisäilman laatuun kiinnitettiin erityistä huomiota tekoälypohjaisella järjestelmällä, joka seuraa ja optimoi kiinteistön järjestelmien toimivuutta koko elinkaaren ajan.

Elinkaariviisas rakentaminen näkyy myös vuonna 2025 Espoon Niittykummussa käynnistetyissä omaperusteisissa asuntokohteissa, Neuvokkaassa ja Luhtavehkassa, joissa molemmissa on A-energialuokka, maalämpö ja aurinkopaneelit sekä luonnon monimuotoisuutta tukevat istutukset.

EU:n taksonomianmukaisen ja ympäristöluokitelluista projekteista tulleen liikevaihdon osuus kokonaisliikevaihdosta

**Oman toiminnan päästöt**

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

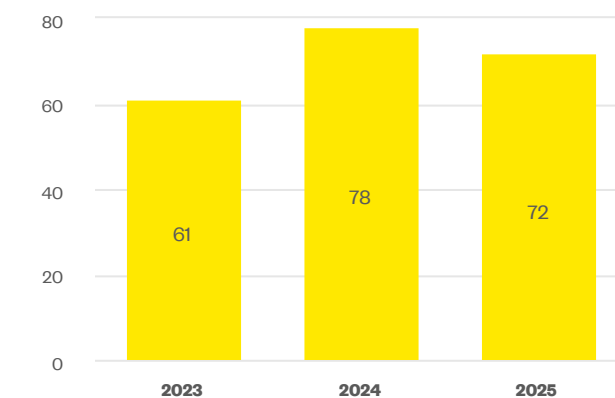
Arvoa tuottava asiakastyö

Asiakaskokemuksen kehittäminen eteni vuonna 2025 vahvasti kaikilla osa-alueilla. Toimitilapuolella NPS ylitti asetetut tavoitteet ja oli 72. Erinomainen esimerkki poikkeuksellisesta asiakastyytyväisyydestä on syyskuussa Metsä Woodille Äänekoskelle valmistunut Kerto LVL -tehdashanke, jossa saavutettiin poikkeuksellinen asiakastyytyväisyys. Rakennusvaiheen NPS oli peräti 100 ja koko rakentamisvaihe sujui mallikkaasti. Erinomainen tulos syntyi varhaisesta ja aktiivisesta osapuolten osallistamisesta, ongelmien ratkaisusta jo suunnitteluvaiheessa, vahvasta suunnittelunohjauksesta työmaalla sekä joustavasta reagoinnista muutostarpeisiin – kaikki hyvän yhteistyön hengessä.

SRV:n tavoitteena on edistää vuoropuhelua kaupunkilaisten kanssa ennen kohteiden suunnittelua ja suunnittelutyön edetessä tuotteiden laadun ja kiinnostavuuden parantamiseksi. Systemaattinen työ jatkui tänäkin vuonna ja esimerkiksi omaperusteisissa asuntoprojekteissa kaupunkilaisia kuunneltiin jo ennen suunnittelutyön käynnistymistä. Ennakkomarkkinoinnissa olevassa Niemenmäen Karhunsammaleessa Helsingissä vuoropuhelua käytiin yli 250 kaupunkilaisen kanssa. Asuntopuolen aktiivisessa käytössä oleva kuuntelumalli vietiin myös toimitiloihin, ja Ruoholahden Saukonpaadenrannassa pilotoitu osallistaminen teki kohteesta entistäkin vetovoimaisemman.

Myös Suunnannäyttäjät-yhteisö vahvisti asiakaslähtöistä kehittämistä vuoden aikana. SRV perusti Suunnannäyttäjät vuonna 2021, jotta kaupunkilaisilla olisi mahdollisuus vaikuttaa siihen, millaista tulevaisuutta rakennetaan. Yhteisöön kuuluu jo yli 1 200 jäsentä eri puolilta Suomea. Vuonna 2025 kaupunkilaisten toiveita kuultiin muun muassa asuntojen säilytysratkaisuista.

B2B NPS (valtakunnallinen)



Tehokkuus ja digitalisaatio

Vuonna 2025 SRV jatkoi määrätietoista työtä tehokkuuden parantamiseksi ja digitaalisten ratkaisujen hyödyntämiseksi. Tahtituotantoa edistettiin merkittävästi: osaamista kehitettiin koulutuksilla ja uusia hankkeita käynnistettiin. SRV:llä on tällä hetkellä viisi tahtituotannon projektia, joista suurin yksittäinen projekti on Laakson yhteissairaala. Vuoden aikana tehtiin päätös, että kaikissa tulevaisuudessa pääkaupunkiseudun asuntoprojekteissa käytetään tahtiaikataulua. Myös toimitilahankkeissa valmistaudutaan tahtituotannon laajempaan käyttöön.

Tehokkuuden parantuminen näkyi myös urakkahankkeissa, joiden kilpailutuksissa SRV on menestynyt hyvin. Toimitiloissa SRV on noussut Suomen suurimmaksi toimitilarakentajaksi ja kasvattanut osaamistaan erityisesti sairaala- ja koulurakentamisessa. Myös asuntopuolella SRV on pärjännyt tänäkin vuonna urakkakilpailuissa, mikä on osoitus SRV:n erinomaisesta kustannuskilpailukyvyistä ja yhtiön toimintamallien toimivuudesta.

SRV on panostanut yhteisen tilanneymmärryksen kehittämiseen, jotta päätöksenteko perustuu samaan reaaliaikaiseen ja läpinäkyvään tietoon projekteista. Tämän

tueksi yhtiössä on kehitetty sekä johdon että tilaajan tilannekuvia, jotka tarjoavat reaaliaikaista tietoa projekteista. Tilannekuvien kehitystyö jatkuu ja rinnalle valmistellaan projektien näkymätyökaluja. Hankkeen seurannan ja ohjaamisen käytäntöjen pitkäjänteinen kehittäminen on jatkunut vuonna 2025 projektien hallinta-asteen parantamiseksi.

Digitalisaation osalta SRV otti askeleita tekoälyn hyödyntämisessä. Copilotin ja muiden tekoälyratkaisujen avulla SRV:läiset ovat löytäneet hyödyllisiä tapoja tehostaa työtehtävien suorittamista. Vuonna 2026 käynnistetään laajempi työ tekoälyn hyödyntämisen edistämiseksi ja osaamisen kehittämiseksi.

Yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen

Vuoden 2025 keväällä SRV vahvisti yrityskulttuuriaan määrittämällä uudet arvot yhdessä henkilöstön kanssa. Arvojen viestintään ja käyttöönottoon panostettiin vahvasti vuoden 2025 aikana. Marraskuussa 2025 toteutetun henkilöstökyselyn perusteella 86 % vastaajista koki omaksuneensa hyvin SRV:n uudet arvot.

Arvot, yhdessä toimintaperiaatteiden ja strategian kanssa, muodostavat perustan SRV:n toiminnalle ja ohjaavat ihmisiä liiketoiminnassa – ne näkyvät arjen päätöksissä, toimintatavoissa ja vuorovaikutuksessa. Vahva arvomaailma on kilpailuetu, jota ei voi kopioida, ja jokaisen SRV:läisen vastuulla on muistaa arvot ja toimia niiden mukaisesti.

SRV:n arvot ovat:

Meidän kanssa on kiva tehdä töitä
Meidän ammattitaito tuottaa tuloksia
Meidän innostunut ote kantaa pitkälle

Arvotyön rinnalla SRV panosti vuoden aikana yhdenvertaisuuteen. Henkilöstökyselyjen perusteella koettu yhdenvertaisuus parani ja oli 3,94 asteikolla 1-5. Yhtiö jatkaa aktiivisia toimenpiteitä monimuotoisuuden ja inklusiivisen työympäristön edistämiseksi.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

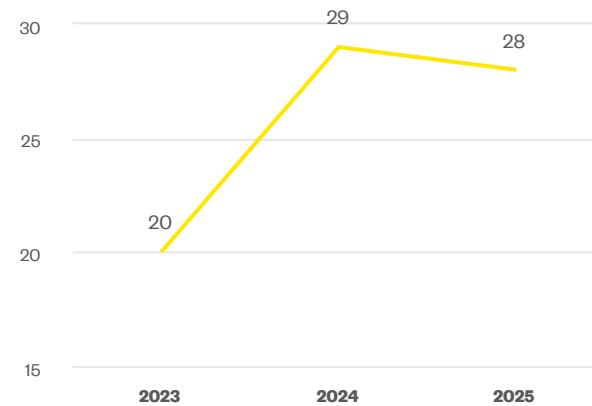
Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Merkittävä muutos työskentelykulttuuriin oli pääkonttorin siirtyminen uusiin tiloihin Kalasataman Horisonttiin, mikä on koettu henkilöstön keskuudessa positiivisena muutoksena. Muuton jälkeiset palautekyselyt osoittavat, että tiloja pidetään viihtyisinä, toimivina ja moderneina, ja ne tukevat monipuolisia työskentelytapoja. Erityisesti 10. kerroksen olohuoneen kohtaamisalueet ja Redin palveluiden läheisyys saivat kiitosta. Uudet tilat lisäävät yhteisöllisyyttä ja houkuttelevat henkilöstöä toimistolle aiempaa enemmän, mikä vahvistaa SRV:n kulttuuria ja yhteistyötä.

Työntekijöiden nettosuositteluindeksi (eNPS)



Liiketoiminta

SRV:n liiketoiminta koostuu toimitilarakentamisesta ja asuntorakentamisesta erityisesti Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa eli pääkaupunkiseudulla sekä Turun, Tampereen ja Oulun alueilla.

Toimitilarakentamiseen kuuluvat projektinjohto- ja allianssiurakat ja elinkaarihankkeet tilaajille sekä omakehitteiset hankkeet. Asuntorakentaminen puolestaan koostuu omaperusteisista ja omakehitteisistä asuntohankkeista sekä rakennusurakoista tilaajille.

Konsernin varsinainen rakentamisliiketoiminta tapahtuu emoyhtiön omistamissa tytäryhtiöissä. Konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj vastaa konsernin rahoituksesta ja hallinnosta. SRV Yhtiöt Oyj:n tuloksellisuus ja taloudellinen asema on riippuvainen rakentamisesta vastaavien tytäryhtiöiden toiminnan kehityksestä.

Tammi-joulukuu 2025

Konsernin liikevaihto laski 40,2 milj. euroa 705,6 (745,8 1-12/2024) milj. euroon. Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto laski 36,1 milj. euroa 652,1 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto laski 4,1 milj. euroa 53,5 milj. euroon.

Konsernin operatiivinen liikevoitto laski ja oli 6,8 (10,3) milj. euroa. Vertailukautta alhaisempi volyymi ja liikevaihdon koostuminen lähes kokonaan urakoinnista vaikuttivat operatiiviseen liikevoittoon heikentävästi.

Konsernin liikevoitto oli 27,5 (12,0) milj. euroa. Katsauskauden lopussa kirjattu SRV Infra Oy:n myyntivoitto oli 21,7 milj. euroa. Liikevoittoa heikensi 0,5 milj. euron alaskirjaus SRV:n entisen pääkonttorin vuokrasopimukseen. Vuoden 2024 viimeisellä neljänneksellä myydyn Pearl Plaza –kauppakeskuksen myynnin asiantuntijakuluja kirjattiin alkuvuoden 2025

Konsernin avainluvut

Milj. euroa	1-12/ 2025	1-12/ 2024	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	705,6	745,8	-40,2	-5,4
Operatiivinen liikevoitto	6,8	10,3	-3,5	-33,7
Operatiivinen liikevoitto, %	1,0	1,4	-0,4	
Liikevoitto	27,5	12,0	15,5	129,8
Liikevoitto, %	3,9	1,6	2,3	
Tulos ennen veroja	19,4	5,7	13,8	243,0
Tilikauden tulos	15,5	5,3	10,2	193,9
Tilikauden tulos, %	2,2	0,7	1,5	
Tulos per osake, eur	0,78	0,18	0,60	333,9
Tulouttamaton tilauskanta 2)	772,3	1 052,8	-280,5	-26,6
Omavaraisuusaste, %	35,7	35,1	0,6	
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 1)	49,4	48,2	1,2	
Korollinen nettovelka	56,8	96,2	-39,3	-40,9
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 1)	-59,6	-9,2	-50,4	
Nettovelkaantumisaste, %	34,3	65,5	-31,2	
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 1)	-33,5	-6,0	-27,5	
Rahoitusreservit	144,6	79,6	65,0	81,7

¹⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset

²⁾Kauden lopussa.

Henkilöstö 31.12.2025

	2025	2024
Konserni yhteensä	721	817

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

aikana noin 0,5 milj. euroa, jotka heikensivät raportointikauden liikevoittoa. Vertailukauden liikevoittoa paransi Pearl Plaza -kauppakeskuksen myynnin tuloutus 5,1 milj. euroa ja heikensi 3,4 milj. euron alaskirjaus SRV:n entisen pääkonttorin vuokrasopimukseen.

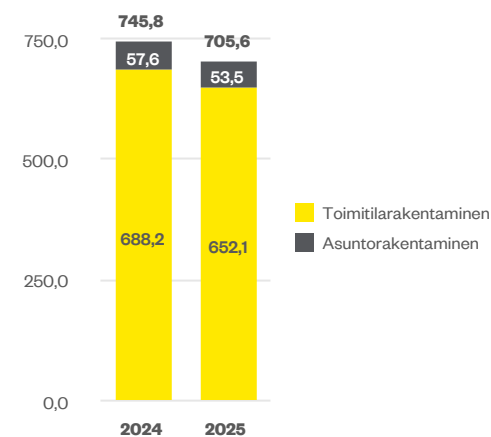
Konsernin tulos ennen veroja oli 19,4 (5,7) milj. euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -8,1 (-6,3) milj. euroa, ja ne sisälsivät IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -5,8 (-5,5) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -1,6 (-1,9) milj. euroa sekä korkotuottoja 1,8 (3,4) milj. euroa.

Konsernin osakekohtainen tulos oli 0,78 (0,18) euroa.

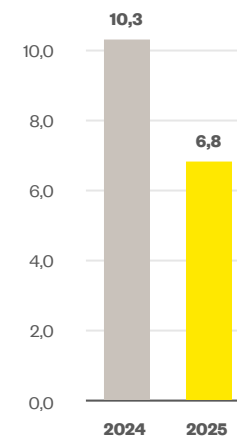
Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä 51,2 (8,6) milj. euroa. Rahavirtaa paransi saatujen ennakoiden kasvu käynnissä olevassa urakatuotannossa ja SRV Infra Oy:n myynti, joka vaikutti investointien rahavirtaan 31,4 milj. euroa. Vertailukauden rahavirta sisälsi 10,1 milj. euroa Pearl Plaza -kauppakeskuksen myynnistä.

Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 438,0 (691,2) milj. eurolla.

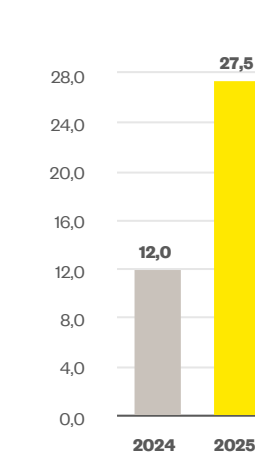
Liikevaihto (milj. euroa)



Operatiivinen liikevoitto (milj. euroa)



Liikevoitto (milj. euroa)



Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Toimitila- ja infrarakentaminen

SRV:n toimitilarakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa ulkopuolisille tilaajille toteutettavista projektinjohto- ja allianssiurakoista, elinkaarihankkeista ja muista urakoista sekä sijoittajille myydyistä omakehitteisistä hankkeista. Kaikki SRV:n toimitilahankkeet tuloutuvat valmistusasteen mukaisesti. Allianssi- ja projektinjohtohankkeissa korostuu syvällinen yhteistyö tilaajan kanssa. Hankkeen kehitys- ja toteutusvaiheet viedään läpi limittäin ja hankkeissa toimitaan ”open book”-mallilla. Taloudellinen riski ja hyöty jaetaan sovittulla tavalla tilaajan kanssa.

Elinkaarihankkeissa SRV vastaa sekä rakentamisesta että rakennuksen ylläpidosta sovittun palvelujakson ajan. Elinkaarihankkeet ja pääosa muista urakoista toteutetaan kokonaisvastuurakentamisena (KVR), jossa SRV vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta tyypillisesti kiinteään kokonaishintaan.

Omakehitteisellä toimitilakohteella tarkoitetaan SRV:n hankekehitykseen perustuvaa hanketta, jossa SRV ratkaisee käyttäjäasiakkaan tilatarpeet ja myy kohteen sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa tyypillisesti hankkeen taloudellisen riskin ja hyödyn.

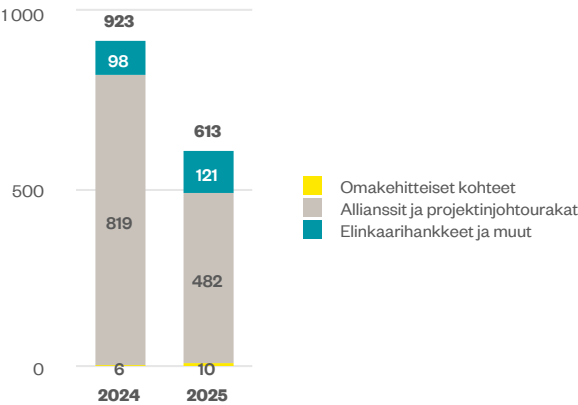
SRV tiedotti 27.10.2025 myyvänsä SRV Infra Oy:n koko osakekannan Kreate Oy:lle ja kauppa saatiin päätökseen vuoden loppuun mennessä.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projektin nimi	Sijainti	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
TOIMITILAURAKAT				
Laakson yhteissairaala	Helsinki	Julkinen	56 %	2030
HUS Jorvi, uusi osastorakennus	Espoo	Julkinen	96 %	Q1/2026
Myllypuron THK	Helsinki	Julkinen	10 %	Q4/2027
Research Hub, Sähkötalo	Tampere	Julkinen	79 %	Q1/2027
Kansallismuseon lisärakennus Atlas	Helsinki	Julkinen	82 %	Q2/2026
Lumi AI Factory	Kajaani	Julkinen	1 %	Q1/2027
Kruunuvuorenrannan palvelukortteli	Helsinki	Julkinen	17 %	Q2/2027
Suutarilan monitoimitalo	Helsinki	Julkinen	33 %	Q3/2027
Nissnikun monitoimijatalo	Kirkkonummi	Julkinen	12 %	Q4/2027
Hyvinkää Areena	Hyvinkää	Julkinen	18 %	Q1/2027
Kirkkonummen yhteiskampus	Kirkkonummi	Julkinen	47 %	Q4/2026
Taysin lasten ja nuorisopsykiatrian uudisrakennus	Tampere	Julkinen	26 %	Q1/2028

*Tilanne 31.12.2025

Tuloutumaton tilauskanta, toimitilarakentaminen* (milj. euroa)



- *Infrarakentaminen mukana 2024 tilauskannassa
- Muutos tilauskannassa, toimitilarakentaminen: -33,6 %

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Tammi–joulukuu 2025

Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto laski 652,1 (688,2) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi hieman elinkaarihankkeissa, mutta laski omakehitteisissä hankkeissa ja muussa urakoinnissa. Projektinjohto- ja allianssiurakoiden liikevaihto säilyi vakaana.

Rakenteilla olevia toimitilahankkeita

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitilahankkeita ovat Laakson yhteissairaala -hankkeen maanalaiset tilat, sairaalan päärakennus sekä Ohkolan sairaalarakennus, HUSin Jorvin sairaalan uusi osastorakennus, toimitilat Senaatti-Kiinteistöille Helsingissä, Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennus Helsingissä, Sähkötalon Research Hub Tampereella, Helsingin Kansallismuseon lisärakennus, Kruunuvuorenrannan palvelukortteli ja Suutarilan monitoimitalo Helsingissä, Kirkkonummen yhteiskampus ja Nissnikun monitoimijatalo Kirkkonummella, Hyvinkää Areena, Taysin lasten- ja nuorisopsykiatrian uudisrakennus Tampereella, Turun Osuuskaupalle rakennettava Prisma Naantalissa, Torihotelli Oulussa, LUMI AI Factory -datakeskus Kajaanissa sekä uusi puolustusteollisuuden tuotantolaitos Jykielle Jyväskylässä.

Kehitteillä olevat toimitilahankkeet

SRV:n hankekehitys kehittää laajasti erityyppisiä toimitiloja kuten toimistoja ja hotelleja sekä logistiikan ja kaupan tiloja Suomen vahvimmissa kaupunkikeskuksissa. Esimerkkejä merkittävistä kehitteillä olevista kohteista ovat MORE-yritysalue Hämeenlinnassa, Blue Industry Park Turun telakka-alueen läheisyydessä, Turun monitoimiareena, Tampereen Pohjoiskansi sekä pääkaupunkiseudulla Lapinmäentien Pohjola-talona tunnettu A-torni, Vantaankosken Pressin toimisto- ja logistiikka-alue, Leonkadun omakehiteinen toimistotalo Kalasatamassa, Länsisataman omakehiteinen toimistotalo Jätkäsaarella, Kivenlahden metrokeskus Espoossa, Kanavarannan toimistokohteet Jätkäsaarella sekä Keilaniemen Gemini-toimistotornit.

Valmistuneet toimitilat ja infrahankkeet

Toimitiloista tehdasrakennus Okmeticille Vantaalla valmistui maaliskuussa, toimistopilvenpiirtäjä Horisontti Helsingin Kalasatamassa huhtikuussa, Inkeröisten monitoimitalo Kouvolassa ja Ruutanan koulukeskus Kangasalla heinäkuussa, sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri Uudessakaupungissa ja monitoimitalo Sammontalo Lappeenrannassa elokuussa, kertopuutehdas Metsä Woodille Äänekoskella syyskuussa, Rajamäen kampus ja KOy Itämerentorin kiinteistön Vallan ensimmäisen vaiheen perusparannushanke lokakuussa sekä Oulun uusi pääpoliisiasema ja vankila marraskuussa.

Infrahankkeista Vantaan Energian lämmön kausivaraston suuaukko valmistui tammikuussa ja Lohjan vesitorni kesäkuussa.

Asuntorakentaminen

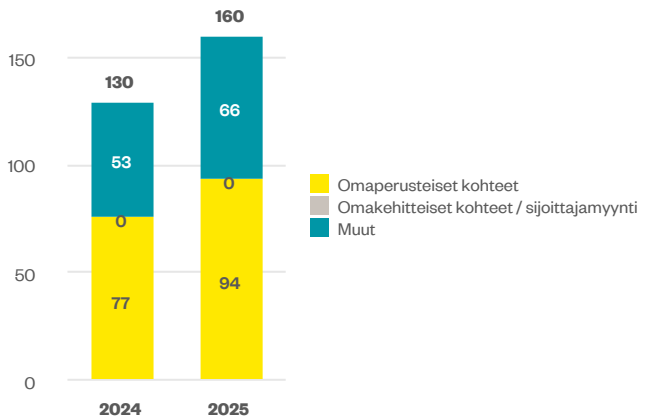
SRV:n asuntorakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti kuluttajille myytävistä omaperusteisista ja sijoittajille myytävistä omakehitteisistä asuntohankkeista Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Lisäksi SRV tekee valikoiden asuntojen rakennusurakoita julkisille ja yksityisille tilaajille. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n hankekehitykseen perustuvaa hanketta, jossa SRV suunnittelee, rakentaa ja myy asunnot kuluttajille tai piensijoittajille. SRV kantaa myynti- ja rakentamisriskin sekä taloudellisen hyödyn. Hanke tuloutuu valmistumishetkellä myyntiasteen mukaisesti.

Omakehitteisellä asuntokohteella puolestaan tarkoitetaan SRV:n hankekehitykseen perustuvaa hanketta, jonka SRV myy kohteen sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa tyypillisesti hankkeen taloudellisen riskin ja hyödyn, ja hanke tuloutuu valmistusasteen mukaisesti.

Muut urakat ovat pääasiassa kilpailu- ja neuvottelu-urakoita yksityisille tai julkisille asuntorakennuttajille. Urakkamuodot ovat tyypillisesti KVR (kokonaisvastuurakentaminen)- tai kiinteähintaisia

urakoita. SRV toimii pääurakoitsijana vastaten joko rakentamisesta tai sekä suunnittelusta että rakentamisesta.

Tuloutumaton tilauskanta, asuntorakentaminen
(milj. euroa)



Muutos tilauskannassa, asuntorakentaminen 22,9 %

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Tammi-joulukuu 2025

Asuntorakentamisen liikevaihto laski 53,5 (57,6) milj. euroon. Liikevaihto koostui lähes yksinomaan neuvottelu- ja kilpailu-urakoinnista. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 4 (4) kappaletta.

Tammi-joulukuussa aloitettiin uusina hankkeina 74 asumisoikeusasuntoa Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:lle Raison Kuloistenniittyyn sekä omaperusteiset asuntohankkeet As Oy Espoon Niittykummun Neuvokas ja As Oy Espoon Luhtavehka. Lisäksi SRV allekirjoitti kolme urakkasopimusta: Asuntosäätiön kanssa sopimuksen 50 asunnon toteuttamisesta Espoonlahden Mårtensbron alueelle sekä Helsingin kaupungin kanssa sopimukset Maunulaan Helsingin Oulunkylään rakennettavista seitsemästä asuinkerrostalosta ja kahdesta pysäköintihallista sekä Maunulan palvelutalosta ja 106 asunnon senioritalosta.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli joulukuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 720 (520) asuntoa, jotka sijaitsevat kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 93 (0) kappaletta.

Sijoittajille oli joulukuun lopussa rakenteilla yhteensä 0 (0) asuntoa. Kilpailu- ja neuvottelu-urakoitavia asuntoja oli rakenteilla 627 (520).

Valmistuneet ja myydyt asunnot, omaperusteinen tuotanto

Myymättömiä, valmiita asuntoja oli joulukuun lopussa yhteensä 91 (95) kappaletta, ja niistä iso osa on tällä hetkellä vuokrattu. Joulukuun lopussa myymättömiä rakenteilla olevia asuntoja oli 63 (0) kappaletta. Tammi-joulukuun aikana myytiin 34 (4) omaperusteista asuntoa.

Tuloutuneet asunnot

Tammi-joulukuussa tuloutui 4 (4) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 0,9 (1,1) milj. euroa. Omaperusteiset asunnot tuloutuvat vasta niiden valmistuttua siltä osin, kun ne on myyty, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

Kehitteillä olevia asuntokohteita

SRV panostaa kasvavien kaupunkiseutujen asuntojen hankekehitykseen. SRV kehittää asuntokohteita muun muassa Helsingin Lapinmäentiellä, Kalasatamassa ja Lauttasaaressa, Espoon Kivenlahdessa, Espoonlahdessa, Vermonniityssä, Säterinkalliolla ja Keilaniemessä sekä Turussa, Tampereella ja Oulussa.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyseraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Asuntorakentaminen konsernissa

Asuntoa	1-12/ 2025	1-12/ 2024	Muutos, kpl
Asuntomyynti yhteensä	34	4	30
omaperusteinen tuotanto	34	4	30
sijoittajamyynti	0	0	0
Omaperusteinen tuotanto			0
asuntoaloitukset	93	0	93
valmistuneet	0	0	0
tuloutuneet	4	4	0
valmiit myymättömät	91	95	-4
Rakenteilla yhteensä	720	520	200
urakat ja neuvottelu-urakat	627	520	107
sijoittajamynty tuotanto	0	0	0
omaperusteiset kohteet	93	0	93
-josta myydyt	30	0	30
-josta myymättömät	63	0	63
-josta myydyt, %	32%	0,0	
-josta myymättömät, %	68%	0,0	

Konsernin rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet

Projektin nimi	Sijainti	Valmistumisaika (arvio)	Asunnot, kpl	Myyty, kpl	Myynnissä, kpl
Niittykummun Neuvokas	Espoo	Q3/2026	53	26	27
Espoon Luhtavehka	Espoo	Q4/2026	40	4	36

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
Maunula 25 ja As Oy Helsingin Syysvilja	Helsinki	Helsingin kaupunki	6 %	Q3/2027
Maunulan palvelutalo ja senioritalo	Helsinki	Helsingin kaupunki	4 %	Q3/2027
Komentaja	Espoo	Varma	93 %	Q1/2026
Patolankulma	Helsinki	Kiinteistö Oy Patolan Kulma	85 %	Q2/2026
Kuloistenniitty	Raisio	Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (Vaso)	65 %	Q2/2026
Kajuuttakuja 5	Espoo	Asuntosäätiö	41 %	Q3/2026

*Tilanne 31.12.2025

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Tilauskanta, asuntorakentaminen

Milj. euroa	2025	2024	Muutos	Muutos, %
Omakehitteiset urakat, neuvottelu-urakat, kilpailu-urakat ja muut	60,6	53,1	7,5	14,2
Rakenteilla, myydyt	5,2	0,0	5,2	-
Rakenteilla, myymätön	65,7	46,3	19,4	41,9
Valmis, myymätön omaperusteinen	27,9	30,3	-2,4	-8,1
Asuntorakentaminen yhteensä	159,4	129,7	29,7	22,9

Muut omistukset

SRV omistaa Tampereen Areenasta 5 % ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen muista osista 8,33 %.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Taloudellinen kehitys

Näkymät vuodelle 2026

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2026 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n tilauskannan kate ja sen kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä geopolittiset riskit ja niihin liittyvät suorat ja epäsuorat vaikutukset, kuten materiaalikustannukset, materiaalien ja työvoiman saatavuus sekä kysynnän muutokset. Uudisrakentamisen yksityinen kysyntä on vuoteen lähdeittäessä edelleen matalalla tasolla useissa eri segmenteissä ja tästä johtuen uusien hankkeiden käynnistymiseen ja niistä arvioituun liikevaihdon ja katteen kertymään kohdistuu epävarmuutta.

Vuoden 2026 liikevaihto tulee koostumaan pääosin verrattain matalakatteisesta, mutta myös vähäriskisestä yhteistoiminnallisesta urakoinnista sekä vähäisemmässä

määrin kilpailu- ja neuvottelu-urakoinnista. Kuluttajille myytävän omaperusteisen tuotannon ja sijoittajille myytävän omakehitteisen tuotannon osuus kasvaa, mutta jää vielä verrattain vähäiseksi. Toimitila- ja asuntorakentamisen kasvava liiketoiminta paikkaa SRV Infra Oy:n myynnin myötä poistuvaa liikevaihtoa.

Vuoden 2026 liikevaihto ja operatiivisen liikevoiton kertymä painottuvat vuoden jälkimmäiselle puoliskolle, kun jo voitettut, mutta vielä tilauskantaan kirjaamattomat hankkeet sekä muut uudet hankkeet alkavat kerryttää liikevaihtoa ja katetta. Alkuvuoden liikevaihto ja katteen kertymä ovat matalammalla tasolla vuodenvaihteen tilauskannan vaikutuksesta.

- Konsernin vuoden 2026 liikevaihdon arvioidaan olevan 650-750 milj. euroa (vuonna 2025: 705,6 milj. euroa)
- Operatiivisen liikevoiton arvioidaan olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto vuonna 2025: 6,8 milj. euroa)

Taloudelliset tavoitteet

Yhtiön toimintaa ohjaavat pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet, joiden saavuttamiseen se tähtää vuoden 2029-2030 mennessä:

- Operatiivinen liikevoitto vähintään 50 milj. euroa
- Liikevaihto > 900 milj. euroa
- Tavoitteena on jakaa osinkoa 30-50 % vuosittaisesta tuloksesta huomioiden yhtiön näkymät ja pääomatarpeet.

Konsernin avainluvut

IFRS, milj. euroa	1-12/2025	1-12/2024	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	705,6	745,8	-40,2	-5,4
Operatiivinen liikevoitto	6,8	10,3	-3,5	-33,7
Operatiivinen liikevoitto, %	1,0	1,4	-0,4	
Liikevoitto	27,5	12,0	15,5	129,8
Liikevoitto, %	3,9	1,6	2,3	
Tulos ennen veroja	19,4	5,7	13,8	243,0
Katsauskauden tulos	15,5	5,3	10,2	193,9
Katsauskauden tulos, %	2,2	0,7	1,5	
Tulouttamaton tilauskanta	772,3	1 052,8	-280,5	-26,6
Uudet sopimukset	438,0	691,2	-253,2	-36,6
Rahoitusreservit	144,6	79,6	65,0	81,7

Konsernin tunnusluvut

IFRS, milj. euroa	2025	2024	Muutos	Muutos, %
Omavaraisuusaste, %	35,7	35,1	0,6	
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 1)	49,4	48,2	1,2	
Korollinen nettovelka	56,8	96,2	-39,3	-40,9
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 1)	-59,6	-9,2	-50,4	
Nettovelkaantumisaste, %	34,3	65,5	-31,2	
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 1)	-33,5	-6,0	-27,5	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	9,6	5,5	4,2	
Sijoitettu pääoma	326,6	283,6	43,0	15,2
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 1)	222,4	189,5	32,9	17,4
Oman pääoman tuotto, %	9,9	3,7	6,2	
Tulos per osake, eur 2)	0,78	0,18	0,60	
Osakekurssi kauden lopussa, eur	4,28	4,66	-0,4	-8,2
Osakkeiden painotettu lukumäärä katsauskauden lopussa (milj. kappaletta)	17,0	16,9	0,0	0,1

¹ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset

² Tulos per osake laskennassa tilikauden tuloksesta vähennetään oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyssraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyssraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

LIKEVAIHTO

705,6
MILJOONAA EUROA

OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO

6,8
MILJOONAA EUROA

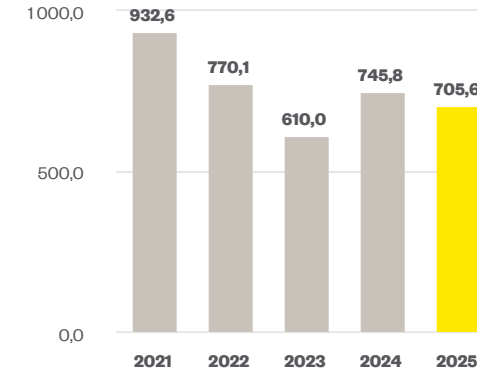
TILAUSKANTA 31.12.2025

772,3
MILJOONAA EUROA

OMAVARAISUUSASTE
(ILMAN IFRS 16)

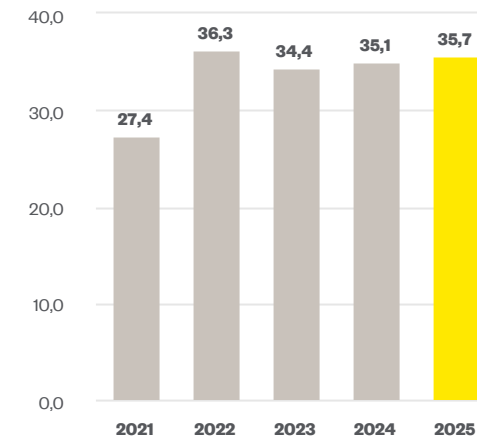
49,4 %

Liikevaihto (milj. euroa)



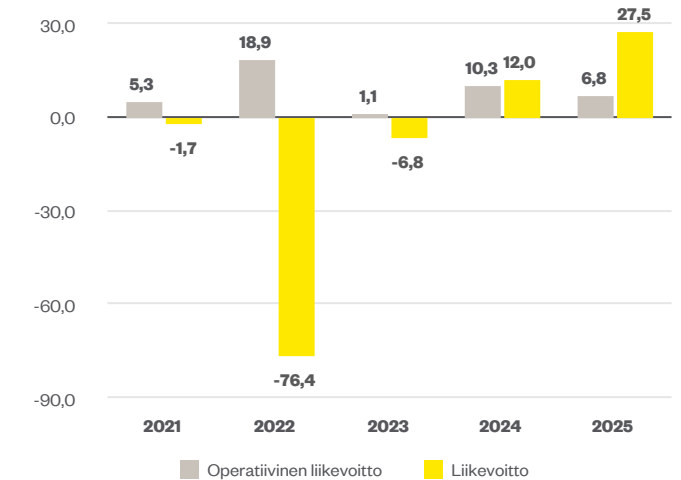
Muutos vuodesta 2024: -5,4 %

Omanvaraisuusaste (%)



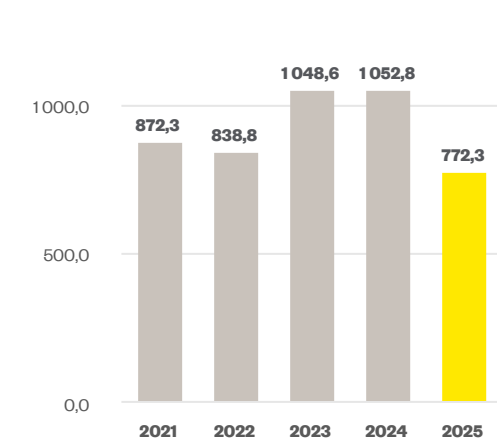
Muutos vuodesta 2024 0,6 prosenttiyksikköä

Operatiivinen liikevoitto¹ ja liikevoitto (milj. euroa)



¹ Operatiivinen liikevoitto eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siten, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset sekä muut vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erä.

Tuloutumaton tilauskanta (milj. euroa)



Muutos vuodesta 2024: -26,6 %

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Rahoitus ja taloudellinen asema

Tammi-joulukuun rahoitustuotot ja -kulut olivat -8,1 (-6,3) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 1,8 (3,4) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -1,6 (-1,9) milj. euroa sekä korkokuluja -1,0 (-1,0) milj. euroa, joista aktivoitiin vuoden alusta 0,1 (0,0) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -5,8 (-5,5) milj. euroa, ja muita rahoituskuluja -1,7 (-1,2) milj. euroa.

Omavaraisuusaste oli 35,7 (35,1) % ja nettovelkaantumisaste 34,3 (65,5) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 49,4 (48,2) % ja nettovelkaantumisaste -33,5 (-6,0) %.

Sijoitettu pääoma oli vuoden lopussa 326,6 (283,6) milj. euroa ja sijoitetun pääoman tuottoprosentti oli 9,6 (5,5). Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu sijoitettu pääoma oli 222,4 (189,5) milj. euroa.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 56,8 (96,2) milj. euroa. Korollinen nettovelka laski vertailukauteen verrattuna 39,3 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli -59,6 (-9,2) milj. euroa ja laski 50,4 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 20,4 (16,3) milj. euroa.

Yhtiö sopi toukokuussa sitovasta 40 miljoonan euron suuruisesta vakuudettomasta vastuullisuustavoitteisiin sidotusta maksuvalmiusluotosta syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa. Maksuvalmiusluoton maturiteetti on kolme vuotta yhden vuoden lisäoptiolla. Uusi maksuvalmiuslimiitti on voimassa toukokuuhun 2028. Se korvaa huhtikuussa 2023 allekirjoitetun sitovan 40 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman maksuvalmiusluoton. Maksuvalmiusluoton korkomarginaali on sidottu kahteen SRV:n keskeisistä vastuullisuustavoitteista: epäsuorien päästöjen (scope 3) päästöintensiteettiin sekä tapaturmataajuuteen (LTIF). Taloudelliset kovenantit ovat omavaraisuusaste,

IFRS, milj. euroa	1-12/2025	1-12/2024	Muutos	Muutos, %
Omavaraisuusaste, %	35,7	35,1	0,6	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % 1)	49,4	48,2	1,2	
Nettovelkaantumisaste, %	34,3	65,5	-31,2	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % 1)	-33,5	-6,0	-27,6	
Oma pääoma	165,9	146,8	19,1	13,0
Sijoitettu pääoma	326,6	283,6	43,0	15,2
Korollinen nettovelka	56,8	96,2	-39,3	-40,9
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 1)	-59,6	-9,2	-50,4	
Korollinen velka	160,7	136,7	23,9	17,5
josta lyhytaikaista velkaa	12,3	2,8	9,5	340,5
josta pitkäaikaista velkaa	148,3	133,9	14,4	10,8
Korollinen velka, ilman IFRS16 1)	44,2	31,3	12,9	41,3

¹ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

nettovelkaantumisaste, korollisen nettovelan suhde käyttökatteeseen ja minimilikviditeetti.

Yhtiön 40 milj. euron sitovasta maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa allokoituna sitovaksi tililimiitiksi 10 milj. euroa, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävä 30 milj. euroa oli myös katsauskauden lopussa käyttämättä.

Yhtiö sopi kesäkuussa kahden rahoittajan kanssa sitovasta 15 miljoonan euron tonttihakintojen rahoitukseen tarkoitetusta limiitistä. Limiitti on voimassa kolme vuotta, ja sen taloudelliset kovenantit ovat omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste. Limiitti oli katsauskauden lopussa käyttämättä.

Joulukuussa SRV laski liikkeelle 22,5 miljoonan euron 10 prosentin kiinteäkorkoisen, vakuudettoman ja viimesijaisen vihreän hybridilainan. Hybridilainalla ei ole määriteltäyä eräpäivää, mutta SRV:llä on oikeus lunastaa hybridilaina takaisin nimellisarvostaan tarkistuspäivänä 1.12.2028 ja sen jälkeen kunakin koronmaksupäivänä. Hybridilainan liikkeeseenlaskusta saatavia nettovaroja vastaava määrä käytetään hyväksytytjen vihreiden hankkeiden rahoittamiseen tai uudelleenrahoittamiseen SRV:n 19.11.2025 päivätyn vihreiden

joukkovelkakirjalainojen viitekehyksen (Green Bond Framework) mukaisesti.

Joulukuussa SRV toteutti nykyisten 21,1 milj. euron ja 36,0 milj. euron vaihtovelkakirjaehtoisten hybridilainojen takaisinostoja erittäin rajoitetulta ja ennalta määrätyltä joukolta yhteensä 15,9 milj. eurolla. Kaikki takaisinostetut hybridilainat mitätöitiin.

Yhtiöllä on kesäkuussa 2022 toteutetun rahoitusjärjestelyn ja joulukuussa toteutettujen rajattujen takaisinostojen jäljiltä 15,2 (21,1) milj. euron ja 26,0 (36,0) milj. euron vaihtovelkakirjalainaehtoiset hybridilainat. Oman pääoman ehtoisten hybridilainojen kuponkikorko on 4,875 prosenttia vuodessa. Oman pääoman ehtoisilla lainoilla ei ole eräpäivää, lainat ovat vakuudettomia ja ne ovat muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus on toteutettu siten, että hybridilainaehtoihin sisältyy osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi, mikäli yhtiö ei lunasta niitä takaisin ennen 30.6.2026. Yhtiö voi harkita tekevänsä lisää takaisinostoja vielä ennen mainittua päivää erittäin rajatulta ja ennalta määritellyltä joukolta velkakirjanhaltijoita, mikäli se kokee yksityisissä ja sijoittajakohtaisissa neuvotteluissa

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

saavutettavan hinnoittelun ja muut ehdot kohtuullisiksi.
Lainat on kirjattu taseen omaan pääomaan kirjaushetken
oletetun markkina-arvon (60 % nimellisarvosta)
määräisenä ja niiden arvo taseen omassa pääomassa oli
31.12.2025 24,2 milj. euroa.

Konsernin rahoitusreservit olivat vuoden lopussa 144,6
(79,6) milj. euroa koostuen nostamattomista
projektilainoista 0,7 milj. euroa, nostamattomasta sitovasta
maksuvalmiuslimiitistä 30,0 milj. euroa, käyttämättömästä
sitovasta tililimiitistä 10 milj. euroa ja rahavaroista 103,8 milj.
euroa.

Yhtiöllä on 100 miljoonan euron kotimainen
yrittäjätaloudellisuusohjelma, josta oli katsauskauden lopussa
laskettu liikkeelle yrittäjätaloudellisuutta 6,0 miljoonaa euroa.

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina
kovenanteina ovat omavaraisuusaste,
nettovelkaantumisaste, korollisen nettovelan suhde
käyttökatteeseen, minimilikviditeetti sekä eräitä muita
rajoitteita. Rahoitussopimusten kovenanttitasot
määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä
voimassaolleiden laskentaperiaatteiden perusteella.
Perustajaurakointikohteiden osatuloitusperiaatteen
mukainen tuloutus huomioidaan korollisen nettovelan
suhde käyttökatteeseen ja omavaraisuusaste- kovenantin
laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita
poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin.
Rahoitussopimusten olennaiset kovenantit on esitetty
osavuositarkastuksen liitteessä 11.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat katsauskauden
lopussa 19,6 (19,6) milj. euroa. Sijoitussitoumukset
koostuvat sitoumuksista Fennovoimaan ja Tampereen
Kansi ja Areena -hankkeeseen.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Johtoryhmä

Konsernin johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä päätöksenteossa. Johtoryhmä valmistelee myös yhtiön hallituksessa käsiteltäviä asioita ja tarkastelee liiketoimintaan sekä toiminnan kehittämiseen ja valvontaan liittyviä asioita. Konsernin johtoryhmän tehtävät perustuvat yhtiön johtamisjärjestelmään, eikä konsernin johtoryhmällä ole lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa toimivaltaa.

Muutokset SRV:n johtoryhmässä vuonna 2025

Liisa Krogerus aloitti 1.10.2024 tiedotetun mukaisesti SRV:n lakiasiaintohtajana ja johtoryhmän jäsenenä 2.1.2025.

SRV tiedotti 31.1.2025, että yhtiön uudeksi henkilöstöjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on nimitetty Minna Korander, ETM, 54. Hän aloitti tehtävässään huhtikuussa.

SRV tiedotti 28.2.2025, että yhtiön laskennasta ja hankinnasta vastaava johtaja ja johtoryhmän jäsen Kimmo Kurki jää eläkkeelle toukokuun loppuun mennessä. Yhtiö nimitti uudeksi laskennasta ja hankinnasta vastaavaksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi SRV:n hankintojohtajan Teemu Linnan, joka aloitti tehtävässään 1.3.2025.

SRV tiedotti 24.4.2025, että yhtiön kehitysjohtaja ja johtoryhmän jäsen Miimu Airaksinen siirtyy uusiin tehtäviin yhtiön ulkopuolelle lokakuun 2025 loppuun mennessä. SRV tiedotti 19.6.2025, että yhtiön uudeksi kehitysjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on nimitetty Mikko Kiesiläinen, M.Sc. (London School of Economics), 37. Hän aloitti tehtävässään elokuussa 2025.

Riskit ja riskienhallinta

SRV on julkaissut yhtiön riskienhallinnan yleiskuvauksen sisältävän selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä raporttina SRV:n vuosikertomuksen julkaisun yhteydessä. Raportti on luettavissa yhtiön verkkosivuilla.

Strategiset riskit

Markkinariskit

SRV:n merkittävimmät strategiset markkinariskit liittyvät asuntojen kuluttajakysynnän sekä sijoittajien asunto- ja toimitilakysynnän elpymisen viivästymiseen.

Markkinariskien vähentämiseksi yrityksessä on edelleen vahvistettu toimintaa kaupallisten mahdollisuuksien tunnistamiseen, asiakkuuksien ja myynnin johtamiseen sekä asiakaskokemuksen kehittämiseen. Hankkeissa on tavoitteena panostaa julkisiin integroituihin projektitoimitushankkeisiin, lisätä toimitilasektorin yksityisiä omakehittäisiä hankkeita sekä jakaa asuntoliiketoimintaa tasaisemmin asuntorakentamisen eri sektoreille.

Strategiset ilmastoriskit

SRV:n elinkaariviisasta rakentamista korostava strategia tukee vahvasti ilmastomuutoksen torjuntaa, luonnon monimuotoisuuden edistämistä rakennetussa ympäristössä sekä asiakkaiden tarpeiden huomioimista muuttuvassa toimintaympäristössä. Vuoteen 2030 ulottuva ilmastotiekartta ohjaa yhtiön työtä sekä ilmastomuutoksen hillitsemiseksi että luonnon monimuotoisuuden vahvistamiseksi. Luonnon monimuotoisuuden sivuuttaminen on merkittävä liiketoimintariski, minkä vuoksi SRV on vuonna 2025 lisännyt luonnon ja luonnonmukaisten ratkaisujen integrointia rakennetussa ympäristössä.

Ilmastomuutoksen ja luonnon monimuotoisuuden vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) ja Task Force on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) -raportointisuosituksia. Näihin liittyvien riskien kuvauksia on

syvennetty esittämällä entistä konkreettisemmin toimenpiteet ja niiden vaikutukset osana SRV:n kestävyysraporttia.

Henkilöstöriskit

Työvoiman saatavuus on hyvä, ja SRV on onnistunut vuoden aikana erinomaisesti tasapainottamaan resurssitilannetta sisäisin siirroin eri liiketoimintojen välillä. Haastavassa markkinatilanteessa merkittävän henkilöstöriskin muodostaa vaativia toimitilareferenssejä omaavien projektihenkilöiden ja muiden avainhenkilöiden houkuttelevuus ja heidän sitouttamisensa yhtiöön. Hyvä johtaminen, yrityksen strategian saavuttamista tukevat arvot ja yrityskulttuuri, kilpailukykyinen kokonaispalkitseminen sekä kiinnostavat työtehtävät ja hankkeet nähdään yhtiön keskeisiksi vetovoimatekijöiksi. SRV:n strategiseksi teemaksi onkin nostettu erinomainen työntekijäkokemus. SRV:n arvot uudistettiin keväällä 2025 yhdessä henkilöstön kanssa ja esihenkilöt ovat saaneet valmennusta laadukkaan esihenkilötyön käytännöistä sekä arvojen mukaisen toiminnan viemisestä työarkeen. SRV:llä on tunnistettu etenkin toimitilarakentamisen kriittiset roolit ja osaajat sekä kartoitettu henkilöstön osaamista ja maantieteellistä liikkumishalukkuutta vastaamaan projektien vaatimuksia. Osoituksena SRV:n hyvästä yhteishengestä on henkilöstöpulssin työvire 4,1 (asteikolla 1-5) ja eNPS 29.

Talouden riskit

Rahoitus- ja luottoriskit

SRV:n omaperusteinen rakentaminen sitoo pääomaa. Rahoituksen saatavuus ja hinta ovat tärkeitä yhtiön liiketoiminnalle. Yhtiön rahoituksen ja tiettyjen takausten saatavuus on parantunut, mutta omaperusteisten hankkeiden rahoituksen saatavuus on kuitenkin edelleen jossain määrin rajoittunutta ja ehdot ovat markkinatilanteesta johtuen kiristyneet.

Likviditeetti- ja jälleenrahoitusriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen, kassavirtaan ja yhtiön

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

omaperusteisten hankkeiden toteuttamiseen, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. SRV:n rahoitusreservit muodostuvat kassavarojen ja nostettavissa olevien sitovien yhtiölainojen lisäksi nostettavissa olevasta sitovasta maksuvalmiusluotosta sekä käytettävissä olevasta sitovasta tililimiitistä. Yksittäisten saatavien myyntiä voidaan myös käyttää tarvittaessa likviditeetin hallintaan siihen saatujen limiittien puitteessa.

Negatiiviset muutokset SRV:n tuloskehityksessä voivat vaikuttaa maksuvalmiusluoton kovenanttien rikkoutumiseen ja sen myötä luoton käytettävyyteen ja yhtiön rahoitusreserveihin. Yhtiö seuraa aktiivisesti kovenanttilanteen kehittymistä ja tarpeen vaatiessa pyrkii neuvottelemaan rahoitusehdoista velkojapankkien kanssa.

Rahoitusriskien hallitsemiseksi omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyynnein, kohdekohtaisin luotoin ja SRV:n yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen. Hankkeiden rahoitustilanteet tarkastellaan eri päätöspisteissä ja yhtiö aloittaa vain sellaisia kohteita, joiden rahoitus on varmistettu. Uusien hankkeiden aloitusta harkitaan vain, mikäli riittävää kysyntää on olemassa.

Yleinen korkotaso on vakiintunut vuoden 2025 aikana normaalille tasolle. SRV seuraa velkoihinsa liittyvää korkoriskiä ja pyrkii suojautumaan korkoriskiltä korkotyypin ja –periodin valinnoilla. Korkoriskiposition lisäksi korkojohdannaissopimuksilla voidaan osittain suojata korkojen muutoksen vaikutusta liiketoimintaan.

SRV:n liiketoiminnan luonteeseen kuuluu projektien ja myyntilaskujen verrattain suuri yksikkökoko. Siten yhtiön saataviin yksittäisiltä asiakkailta voi kohdistua luottoriskejä. Yhtiö pyrkii hallitsemaan luottoriskejä arvioimalla asiakkaiden vakavaraisuutta, vakuusjärjestelyillä, maksuerätaulukoiden huolellisella laadinnalla ja saatavien aktiivisella seurannalla. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyhtiöitä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyhtiöitä. Historiallisesti luottotappioiden määrä on ollut hyvin pieni.

Operatiiviset riskit

Projektinhallintariskit

SRV:n tavoitteena on toteuttaa kannattavia urakointikohteita rakennuttaja-asiakkaille sekä kehittää tuottavia perustajaurakointi- ja kiinteistöhankeita yhdessä kumppaneidensa kanssa. Projektien hallinnan merkittävimmät riskit liittyvät resurssiriskien lisäksi muun muassa asiakkaiden ja viranomaisten toimintaan, sopimusten hallintaan, kohteiden suunnitteluun, hankintatoimen toteutukseen, aikataulujen, laadun, kustannusten, turvallisuuden ja ympäristöasioiden hallintaan sekä kohteiden markkinointiin ja myyntiin.

Projektinhallintariskejä pyritään hallitsemaan panostamalla hallintaa parantavien järjestelmien sekä oman asiakaslähtöisen, joustavan ja verkottuneen toimintamallin kehittämiseen. Yrityksellä on toimintoja ohjaava johtamisjärjestelmä sekä useita toiminnan kehitysprojekteja, joilla operatiivisten riskien käsittelyä ja hallintaa pyritään tehostamaan, systematisoimaan ja yhtenäistämään.

Alihankintariskit

Yhteistyökumppaniverkoston hallintaan sisältyy muun muassa laatuun, kustannuksiin, aikatauluun, turvallisuuteen, harmaaseen talouteen, työperäiseen hyväksikäyttöön, ihmisoikeuksiin ja ympäristöasioihin liittyviä riskejä. Alihankkijariskin hallitsemiseksi projekteissa toimivien keskeisten yritysten taustat, tekniset osaamiset ja taloudelliset kantokyvyt tarkistetaan ja vaihteittaiset työsuunnitelmat laaditaan ennen töiden aloitusta. Työsuunnitelmien toteutumisen lisäksi hankintakustannusten kehittymistä valvotaan jatkuvasti ja poikkeamiin reagoidaan nopeasti. Lisäksi vuosittaisen auditointiohjelman mukaisesti auditoidaan valittuja toimittajia. Alihankintaverkostoon liittyvien riskien hallitsemiskeinoja on kuvattu tarkemmin hyvän hallintotavan osuudessa.

Hankintatoimen hallintaa ja asiakirjojen dokumentointia hoidetaan SRV:llä käytössä olevilla hankintajärjestelmällä sekä omalla verkostorekisterillä. Mahdolliset merkittävät geopolittiset tapahtumat tai muutokset voivat konkretisoituessaan aiheuttaa ongelmia maailmanlaajuisiin tuotantoketjuihin vaikeuttaen materiaalien saatavuutta ja nostaen niiden hintoja. Mahdollisia materiaalien saatavuusongelmia ja kustannusnousujen vaikutuksia projekteille hallitaan muun muassa aktiivisen hankintatoimen kautta.

Operatiiviset vastuullisuusriskit

Operatiivisissa vastuullisuusriskeissä korostuvat henkilöstön ja arvoketjun työturvallisuus- ja ihmisoikeusriskit. Näihin kuuluvat vakavat työtapaturmat, työperäinen hyväksikäyttö, heikot työolot sekä harmaa talous. Vuoden 2025 keskeisenä teemana on ollut puuttuminen työturvallisuuden laiminlyönteihin. Turvallisuuden johtamista ja seurantaa on kehitetty entistä tarkemman tilannekuvan varmistamiseksi, ja samalla työmaiden koulutusta sekä omaa työturvallisuuden havainnointia on vahvistettu.

SRV edellyttää ihmisoikeuksien toteutumista omassa toiminnassaan ja koko arvoketjussa. SRV:n kestävyysraportissa on kuvattu konkreettiset toimenpiteet ihmisoikeusriskien ehkäisemiseksi vuonna 2025.

Sopimusriskit

Puutteelliset tai epäselvät sopimusehdot ja puutteellinen sopimusten hallinta voivat johtaa epäselvyyksiin osapuolten vastuista ja velvoitteista sekä riitaisuuksiin, jotka heikentävät hankkeiden kannattavuutta. Erityisesti hankkeiden aikana toteutettavat lisä- ja muutostyöt ovat riskialttiita erilaisille tulkinnoille.

Sopimusriskien välttämiseksi SRV:n keskeiset sopimukset laaditaan hyödyntäen lainopillista osaamista ja yrityksen toimintaan sovitettuja sopimusmalleja. Lisäksi vastuuhenkilöiden tietoisuutta eri sopimusehdoista sekä sopimusten sisällöistä pidetään jatkuvasti yllä opastuksella

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

ja tarvittavalla koulutuksella. Sopimuskäytäntöjä kehitetään jatkuvasti.

Suurten ja vaativien hankkeiden riskit

Rakennushankkeet sisältävät erilaisia riskejä hankkeiden kehittämis-, rakentamis- ja käyttövaiheissa. Erityisen alttiina toimintaympäristön muutoksille ja riskeille ovat suuret, pitkäkestoiset ja paljon omaa pääomaa sitovat kehityshankkeet. SRV:n riskienhallinnan keskeisin tekijä on tarkka hankevalinta.

Riskejä hallinnoidaan aktiivisesti myös hajauttamalla yhtiön portfoliota maantieteellisesti, käyttötarkoituksittain ja sopimustyypeittäin sekä rajaamalla hankkeiden sitomaa pääomaa.

Suurten ja vaativien hankkeiden riskejä hallitaan kussakin eri vaiheessa tekemällä huolelliset riskianalyytit sekä noudattamalla yrityksessä määritettyjä hanke- ja päätöksentekoprosesseja sekä toimintajärjestelmää. Merkittävät ja riskialttiit hankkeet ovat aina yrityksen johdon erityisvalvonnassa. Projektien valinnassa ja riskienhallinnassa on otettu käyttöön uusia toimintatapoja ja toimintaa laajennetaan ja systematisoidaan jatkuvasti.

Muut riskit

Fennovoima-sijoitukseen liittyvät riskit

SRV alaskirjasi huhtikuussa 2022 taseestaan Fennovoima-omistuksensa. Alaskirjauksen jälkeen sijoitussitoumusta Voimaosakeyhtiö SF:lle on jäljellä enintään 18,7 milj. euroa. Sijoitussitoumuksen toteutumiseen kuitenkin liittyy merkittävää epävarmuutta Hanhikivi 1 -projektin keskeytymisestä johtuen. Fennovoima on perunut Hanhikivi 1 -ydinvoimalan rakentamislupahakemuksen.

Kyber-, tietoturva- ja jatkuvuusriskit

Tietojärjestelmien toimivuus ja tietoturva ovat keskeisessä asemassa yrityksen liiketoiminnassa. Lisääntynyt kyberrikollisuuden uhka, henkilöstön väärinkäytökset sekä myös järjestelmien vaihdot ja uudistamiset ovat riskitekijöitä, joista voi aiheutua sekä toiminnan

keskeytyksiä ja mainehaittaa että merkittäviä taloudellisia menetyksiä. Tietoliikenneyhteyksiin ja tietojärjestelmiin sekä muuhun infrastruktuurin toimivuuteen kohdistuvat hyökkäykset ja häirintä ovat kasvussa ja voivat aiheuttaa häiriöitä SRV:n sekä sen asiakkaiden ja toteutuksen yhteistyökumppaneiden toimintaan.

Kyber- ja tietoturvariskien osalta SRV:n tietoturvakulttuuria kasvatetaan ylläpitämällä ja informoimalla yrityksen tietoturvapoliittikkaa ja ohjeistusta sekä tietoturvaan liittyviä toimintatapoja. Ulkoisia uhkia valvotaan ja tilanteen kehittymistä seurataan jatkuvasti. Riskienhallinnan keinoina ovat myös muun muassa järjestelmien automaattiset virustarkistukset sekä suurimmista tietoturvauhkista varoittaminen erikseen.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV on julkaissut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä raporttina SRV:n vuosikertomuksen julkaisun yhteydessä. Raportti on luettavissa yhtiön verkkosivuilla.

Yhtiökokoukset

SRV:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2025 Espoossa. Varsinainen yhtiökokous vahvisti SRV Yhtiöt Oyj:n tilinpäätöksen, myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.-31.12.2024 sekä hyväksyi yhtiön toimielinten palkitsemisraportin tilikaudelta 2024. Varsinainen yhtiökokous päätti lisäksi osingonjaosta, hallituksen jäsenten lukumäärästä, hallituksen kokoonpanosta, puheenjohtajasta ja palkkioista, tilintarkastajan valinnasta ja palkkiosta, hallituksen valtuuttamisesta yhtiön omien osakkeiden hankintaan ja osakeanteihin/erityisten oikeuksien antamiseen, sekä nimitystoimikunnan työjärjestyksen ja yhtiöjärjestyksen muutoksesta.

Varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja ja päätökset yksityiskohtineen ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Osingonjako

Varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että yhtiö ei jaa tilikaudelta 2024 osinkoa.

Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja sekä palkkiot

Varsinainen yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen DI Ari Lehtoranta, KTM Matti Ahokas, DI Hannu Leinonen, KTM Heli lisakka ja M.Sc. Tuomas Kokkila. Uutena jäsenenä hallitukseen valittiin TkL Anna Hyvönen. Ari Lehtoranta valittiin uudelleen hallituksen puheenjohtajaksi. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vuoden 2026 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. SRV tiedotti 3.6.2025, että yhtiön hallituksen jäsen Hannu Leinonen oli ilmoittanut eroavansa yhtiön hallituksesta ja hänen eronsa astui voimaan välittömästi. SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus koostui Hannu Leinosen poisjäännin jälkeen toistaiseksi viidestä

jäsenestä. Kokoonpano vastasi edelleen yhtiön yhtiöjärjestyksen vaatimuksia.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten vuosipalkkioiksi hallituksen puheenjohtajalle 72 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 48 000 euroa, hallituksen jäsenelle 36 000 euroa ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 48 000 euroa siinä tapauksessa, että hän ei samalla toimi hallituksen puheenjohtajana tai varapuheenjohtajana. Lisäksi hallituksen jäsenille maksetaan 700 euron kokouskohtainen palkkio hallituksen ja valiokuntien kokouksista sekä hallitustyöskentelystä aiheutuvat matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti. Kokouspalkkiot maksetaan rahana.

Hallituksen vuosipalkkiot maksetaan SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden ja rahaosuuden yhdistelmänä siten, että vuosipalkkiosta 40 prosenttia maksetaan markkinoilta julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan hallituksen jäsenten lukuun hankittavina yhtiön osakkeina ja 60 prosenttia maksetaan rahana. Yhtiö korvaa transaktiokulut sekä osakekauppoihin liittyvät varainsiirtoveron kustannukset. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa alkaen kautta 1.1.2025–31.3.2025 koskevan osavuositarkastuksen julkistamista seuraavasta päivästä.

Varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajaksi Heli lisakan. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Heli lisakka ja jäseniksi Hannu Leinonen ja Matti Ahokas. Hannu Leinonen erosi hallituksesta omasta tahdostaan 3.6.2025 ja hänen tilallallaan tarkastusvaliokunnan jäsenenä jatkoi 18.6.-31.12.2025 Tuomas Kokkila. Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Ari Lehtoranta ja jäseniksi Anna Hyvönen ja Tuomas Kokkila.

Tilikauden 2025 aikana SRV Yhtiöt Oyj hankki 15.5.2025 19 545 kappaletta yhtiön osakkeita, 0,12 % kaikista osakkeista ja äänimäärästä, markkinoilta 105 585,81 eurolla, ja ne luovutettiin hallituksen jäsenille 2025 yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti osana hallituksen palkkioita.

Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Hallitukselle myönnetty valtuutus käsittää enintään 1.700.000 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksen perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutus on voimassa 30.6.2026 asti ja se kumoaa varsinaisessa yhtiökokouksessa 25.3.2024 hallitukselle annetun valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta.

Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista ja erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutuksen nojalla hallitus voi päättää enintään 1.700.000 uuden osakkeen antamisesta tai yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittaman osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden antamisesta maksua vastaan tai maksutta yhdessä tai useammassa erässä. Hallitus voi päättää myös maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen yhdessä tai useammassa erässä.

Valtuutus on voimassa 30.6.2026 asti. Valtuutus kumosi varsinaisessa yhtiökokouksessa 25.3.2024 hallitukselle annetun valtuutuksen päättää osakeanneista ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Tilintarkastaja ja palkkio

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2026 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. PricewaterhouseCoopers Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii Jukka Torkkeli, KHT. Tilintarkastajan palkkio vahvistettiin maksettavaksi hyväksytyn laskun mukaan.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Kestävyysraportoinnin varmentaja ja palkkio

Kestävyysraportoinnin varmentajaksi valittiin kestävyystarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2026 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. PricewaterhouseCoopers Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena kestävyysraportointitarkastajana tulee toimimaan KRT Jukka Torkkeli. Varmentajan palkkio maksetaan hyväksytyn laskun mukaan.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestyksen 11 § muutettiin siten, että varsinaisen yhtiökokouksen on päätettävä myös kestävyysvarmentajan palkkio ja valinta.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestyksen muuttaminen

Nimitystoimikunnan työjärjestystä muutettiin siten, että nimitystoimikunta koostuu kolmesta jäsenestä, joista yhtiön kolme suurinta osakkeenomistajaa ovat kukin oikeutettuja nimeämään yhden jäsenen. Yhtiön kulloinenkin hallituksen puheenjohtaja osallistuu nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana, mutta hän ei ole nimitystoimikunnan jäsen.

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

SRV:llä oli vuoden 2025 päättyessä kaksi pitkän aikavälin kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille: suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä (toimitusjohtaja, johtoryhmä ja muut avainhenkilöt) sekä rahaperusteinen palkkiojärjestelmä (avainhenkilöt pl. toimitusjohtaja). Kannustinjärjestelmien tarkoituksena on yhdistää osakkeenomistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön.

Yhtiön osakepohjaisten kannustinjärjestelmien kuvaukset ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/palkitseminen.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 16 982 343 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä 31.12.2025 oli 4,28 euroa (pätöskurssi 4,66 euroa 31.12.2024). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 5,68 euroa ja alin 4,12 euroa. 31.12.2025 osakekannan markkina-arvo oli 72,6 milj. euroa (78,9 milj. euroa 31.12.2024) ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin tilikauden aikana 1,6 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 7,9 milj. euroa.

Konsernin hallussa oli joulukuun 2025 lopussa 19 572 osaketta, mikä vastaa 0,1 % yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

SRV:llä oli joulukuun lopussa 9 831 rekisteröityä osakkeenomistajaa (10 274 31.12.2024).

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2025 ovat 83 369 805,68 euroa, joista tilikauden tulos on 7 024 886,64 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2025 jaeta.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

SRV tiedotti 19.1.2026 nostavansa arviota vuoden 2025 liikevaihdosta ja tarkentavansa arviota operatiivisen liikevoiton osalta. Ohjeistuksen tarkentamisen syy oli käynnissä olevien hankkeiden ennakoitua etupainotteisempi liikevaihdon kertymä loppuvuoden aikana.

SRV tiedotti 11.2.2026 käynnistävänsä omien osakkeiden hankinnan osakepohjaisia kannustinjärjestelmiä varten. Osakkeiden hankinta päättyy kun tarvittavat osakkeet on hankittu. Hankittava määrä on korkeintaan 63 000 osaketta, joka vastaa noin 0,37 % SRV:n kaikista osakkeista.

SRV tiedotti 18.2.2026 toteuttaneensa vaihtovelkakirjalainaehtoisten hybridilainojen rajattuja

takaisinostoja nimellisarvoltaan yhteensä noin 2,1 miljoonalla eurolla

Yhtiökokous 2026

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous 2026 suunnitellaan pidettäväksi torstaina 26.3.2026 klo 16.00. Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle myöhemmin erikseen.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Kurssikehitys ja vaihto

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan kaupankäyntiä varten Nasdaq Helsingin pörssissä. Kaupankäynti SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeilla alkoi pörssin päälistalla 15.6.2007. Vuoden 2025 ylin noteeraus oli 5,68 euroa ja alin 4,12 euroa. Vuoden 2025 keskikurssi oli 4,98 euroa.

Vuoden lopun päätöskurssi oli 4,28 euroa ja ulkona olevan osakekannan markkina-arvo 72,6 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin 1,6 miljoonaa kappaletta ja osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 7,9 miljoonaa euroa.

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 16 982 343 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

Oman pääoman ehtoisten hybridilainojen konversio-oikeuden maksimiosakemäärä olisi 10 303 071 osaketta, mikä vastaa 32,3 % kaikista osakkeista ja äänimäärästä.

Hallituksen valtuutukset

Voimassaolevat hallituksen omien osakkeiden hankkimista ja osakeantia ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevat valtuutukset on esitetty hallituksen toimintakertomuksen kohdassa Hallituksen valtuutukset.

Johdon osakeomistus

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan suora omistus oli 31.12.2025 yhteensä 987 926 osaketta, joka oli 5,8 % yhtiön osakkeista ja äänivallasta. Hallituksen jäsen Tuomas Kokkila omistaa SRV:n osakkeita suoraan ja määräysvalta yhteisönsä Tungelin Investments Oy:n kautta.

Osakkeenomistajat 31.12.2025

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista ja äänistä
As Pontos Baltic	2 877 709	16,9
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 942 246	11,4
Kolpi Investments Oy	1 446 353	8,5
Havu Capital Oy	957 562	5,6
OP-Henkivakuutus Oy	766 583	4,5
Tungelin Investments Oy	654 055	3,9
Lareale Investments Oy	654 055	3,9
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	483 611	2,8
Pohjola Vakuutus Oy	394 650	2,3
Nordea Henkivakuutus Suomi Oy	393 207	2,3
Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	268 491	1,6
Ålandsbanken Euro High Yield	179 407	1,1
Tenendum Oy	158 874	0,9
Sipola Saku Petri Tapio	146 700	0,9
Valtion Eläkerahasto	142 344	0,8
Niemenen Timo	140 659	0,8
Ehj Capital Oy	134 118	0,8
Gripenberg Gerda Margareta Lindsay Db	134 000	0,8
Kokkila Lauri	127 761	0,8
Kokkila Tuomas	125 842	0,7
20 suurinta osakkeenomistajaa yhteensä	12 128 227	71,4
Hallintarekisteröidyt osakkeet	159 847	
Muut osakkeenomistajat	4 834 544	28,6
Osakkeiden lukumäärä yhteensä	16 962 771	

Omistusjakauma 31.12.2025 omistettujen osakkeiden mukaan

Osakkeiden määrä	Omistajia	% osakkeen-omistajista	Osakkeita	% osakkeista
1-100	6 228	63,35	177 816	1,0
101-500	2 329	23,69	547 873	3,2
501-1000	580	5,90	429 686	2,5
1001-5000	507	5,16	1 080 278	6,4
5001-10 000	72	0,73	503 231	3,0
10 001 - 50 000	84	0,85	1 406 702	8,3
50 001 - 100 000	10	0,10	588 144	3,5
100 001 - 500 000	14	0,14	2 950 050	17,4
500 001 -	7	0,07	9 298 563	54,8
Yhteensä	9 831	100,00	16 982 343	100,0
joista hallinta-rekisteröityjä	8		159 847	0,9

Osakkeenomistuksen jakauma

	% osakkeista
Yritykset	30,1
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	12,8
Julkisyhteisöt	15,6
Kotitaloudet	23,2
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	0,4
Ulkomaiset osakkeenomistajat	17,9
Yhteensä	100,0



Kestävyyssraportti

47	Yleiset tiedot	71	Ympäristötiedot	101	Yhteiskunnalliset tiedot	123	Hallintotapatiedot
48	ESRS 2 Yleiset tiedot	72	EU:n taksonomia	102	S1 Oma työvoima	124	G1 Liiketoiminnan harjoittaminen
		79	E1 Ilmastonmuutos	111	S2 Arvoketjun työntekijät		
		90	E4 Biologinen monimuotoisuus ja ekosysteemit	118	S3 Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt		
		95	E5 Resurssien käyttö ja kiertotalous				

Kestävyyssraportti

Yleiset tiedot

48

ESRS 2 Yleiset tiedot

Yleiset tiedot

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

ESRS 2 Yleiset tiedot

Laatimisperusteet

BP-1 – Kestävyysraportin yleiset laatimisperusteet

Tämä konsernikestävyysraportti on laadittu Kirjanpitolain (1336/1997) luvun 7 mukaan konsernitasolla. Se kattaa talonrakentamisen ja infrarakentamisen alalla toimivan SRV Yhtiöt Oy:n tytäryhtiöineen. Raportointijakso on sama kuin taloudellisessa raportoinnissa, ja raportoinnin laajuus vastaa tilinpäätöksen laajuutta.

SRV:n kestävyysraportti kattaa ensisijaisesti oman toiminnan ja suorien sopimuskumppaneiden toiminnan. SRV on tunnistanut sekä omaan toimintaan että arvoketjun alkupäähän ja loppupäähän liittyviä vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia. Arvoketjuun liittyvät näkökulmat käsitellään kestävyysraportin aihekohtaisissa osioissa. SRV:llä on selkeät toimintaperiaatteet, toimenpiteet ja tavoitteet arvoketjun hallintaan, jotka ohjaavat sekä yhtiön omaa toimintaa että yhteistyötä kumppaneiden kanssa. Osa kestävyysraportissa esitetyistä mittareista kattaa myös arvoketjun toimijoiden vaikutuksia esimerkiksi työturvallisuuteen ja materiaalien päästöihin liittyvät mittarit. SRV ei ole käyttänyt mahdollisuutta jättää pois tietoja, jotka liittyvät henkiseen omaisuuteen, taitotietoon tai innovoinnin tuloksiin.

SRV saattoi päätökseen SRV Infra Oy:n myynnin 31.12.2025. Tämän seurauksena SRV Infra Oy:n työntekijät eivät enää sisälly raportointikauden lopun henkilöstölukuihin (S1–6). Muiden kestävyystietojen osalta SRV Infra Oy:tä koskevat tiedot sisältyvät laskentoihin.

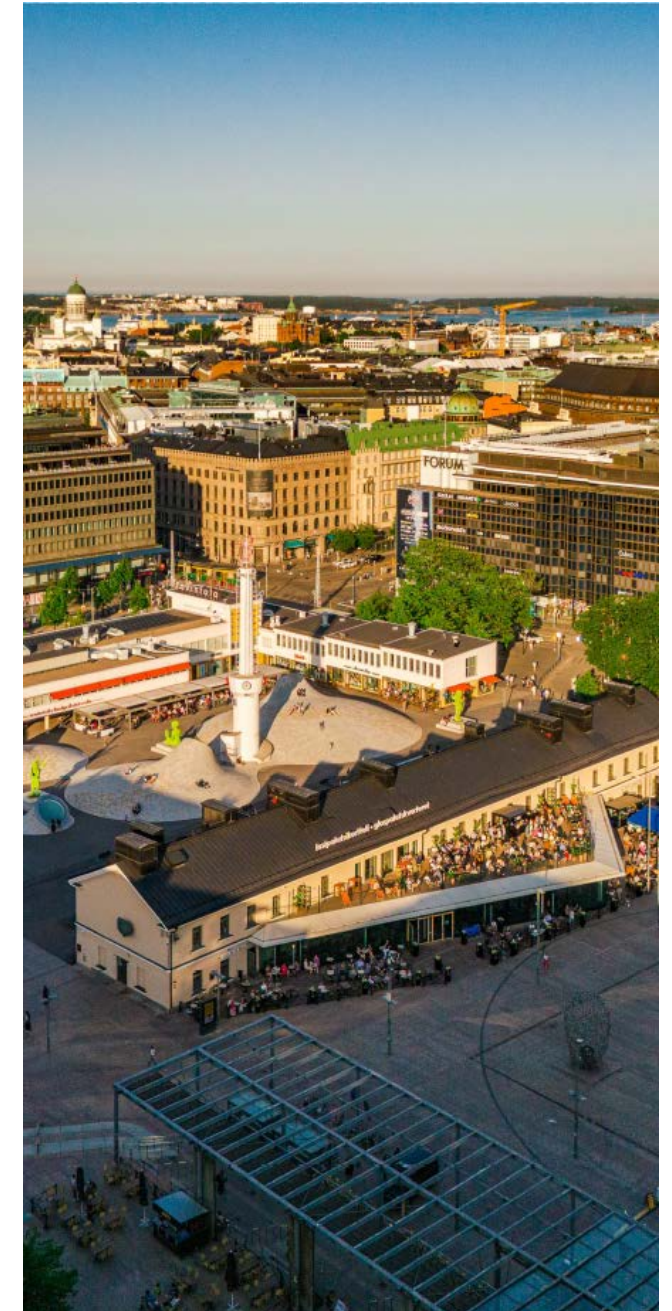
BP-2 – Tiettyjä olosuhteita koskevat tiedot

SRV:n raportoitavan tiedon sisältöön vaikuttaa yhtiön hankekohtainen liiketoimintamalli, jossa yksittäiset hankkeet voivat erota toisistaan merkittävästi esimerkiksi käytettyjen materiaalien, energiatehokkuusratkaisujen ja

päästöjen osalta. Tämän vuoksi SRV:n hiilijalanjälki vaihtelee käynnissä olevien hankkeiden määrän ja tyypin mukaan. Raportointiin vaikuttavat myös asiakkaiden vastuullisuusvaatimukset, kuten materiaaleihin liittyvät kriteerit, mutta toimittajilta saatavan tiedon puutteellisuus voi rajoittaa raportoinnin tarkkuutta ja laatua. Hiilijalanjäljen laskennassa SRV joutuu turvautumaan arvioihin silloin kun tarkkaa tai mitattavaa tietoa arvoketjun osalta ei ole saatavilla. Näistä tapauksista esitetään tarkemmat kuvaukset niiden tietojen kanssa, joihin ne viittaavat. Nämä tiedot liittyvät scope 3 päästöihin, materiaalien sisäänvirtauksiin ja jätteisiin.

SRV ei sisällytä kestävyysraporttiin ESRS-standardien edellyttäminen tietojen lisäksi muita tietoja, jotka perustuvat muuhun lainsäädäntöön tai yleisesti hyväksyttyihin kestävyysraportointistandardeihin ja -kehyksiin. Ellei raportissa toisin mainita, esitetty mittarit on varmennettu kestävyysraportin varmennuslausunnon mukaisesti, eikä mittarien osalta ole käytetty muita ulkopuolisia tahoja

SRV on jättänyt seuraavat tiedot raportoimatta ESRS “quick-fix” delegoidun asetuksen mukaisesti:
E1-9 – Olennaisten fyysisten ja siirtymäriskien ja mahdollisten ilmaston liittyvien mahdollisuuksien ennakoidut taloudelliset vaikutukset
E4-6 – Biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin liittyvien riskien ja mahdollisuuksien ennakoidut taloudelliset vaikutukset
E5-6 – Resurssien käyttöön ja kiertotalouteen liittyvien vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien ennakoidut taloudelliset vaikutukset
S1-7 Yrityksen omaan työvoimaan kuuluvien muiden kuin työsuhteisten työntekijöiden ominaisuudet
S1-15 – Työ- ja yksityiselämän tasapaino



Hallinto

GOV-1 – Hallinto-, johto- ja valvontaelinten rooli

SRV on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä. SRV:n päätöksentekoa, hallintoa ja toimintaa ohjaavat SRV:n arvot ja SRV:n Toimintaperiaattit (Code of Conduct). SRV noudattaa pörssi-yhtiöille laadittua Hallinnointikoodia. Lisäksi yhtiössä noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä, SRV:n yhtiöjärjestyä, SRV:n hallituksen ja sen valiokuntien työjärjestyksiä, yhtiön politiikkoja ja ohjeita sekä suomalaisten pörssi-yhtiöiden toimintaa sääntelevien ja valvovien yhteisöjen sääntöjä ja ohjeita. SRV:n hallinto, johtaminen ja valvonta jakautuvat yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Sisäisestä tarkastuksesta vastaa hallituksen alainen sisäinen tarkastus. Operatiivista liiketoimintaa toteuttaa toimitusjohtaja konsernin johtoryhmän avulla.

Vastuullisuuden johtamisen avaintoimijat ovat hallitus, tarkastusvaliokunta, henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta sekä johtoryhmä. Niiden vastuita kuvataan tarkemmin alla.

Hallitus

Hallitus hyväksyy yhtiön vastuullisuusohjelman ja konsernin elinkaariviisaaseen strategiaan ja vastuullisuusohjelmaan perustuvat vastuullisuustavoitteet sekä seuraa säännöllisesti vastuullisuusohjelman ja -tavoitteiden etenemistä. Hallitus myös hyväksyy SRV:n eettiset sitoumukset kokoavat Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja yhtiön keskeiset toimintaa ohjaavat politiikat sekä seuraa niiden noudattamista. SRV:n vastuullisuustavoitteet otetaan huomioon hallituksen päätöksenteossa esimerkiksi investoinneista ja urakkatarjousista päätettäessä.

Hallituksessa on viisi (5) jäsentä. Hallituksen jäseniä olivat vuonna 2025 DI Ari Lehtoranta, KTM Matti Ahokas, KTM Heli lisakka, DI Tuomas Kokkila ja TkL Anna Hyvönen. Hallituksessa ei ole työsuhteisten työntekijöiden ja muiden työntekijöiden edustusta. Hallituksesta 40 % on naisia ja 60

% miehiä. Hallituksessa naisten suhde miehiin on 2:3.

Hallituksen jäsenet ovat 80-prosenttisesti riippumattomia.

Kaikilla hallituksen jäsenillä on korkeakoulututkinto joko tekniikan tai talouden alalta sekä kokemusta liiketoiminnan johtamisesta ja strategioiden kehittämisestä ja johtamisesta. Hallituksen jäsenet toimivat tai ovat toimineet sekä listattujen että listaamattomien yhtiöiden johto- ja hallitustehtävissä yhtiön kannalta merkittävillä toimialoilla. Hallituksessa on edustettuna rakentamisen, sijoittamisen, talouden ja rahoituksen sekä kansainvälisen liiketoiminnan asiantuntemus.

Hallituksen jäsenten rooliin kuuluu valvoa ja hyväksyä vastuullisuustavoitteiden integroiminen yrityksen strategiaan ja niiden toteutumisen seuraaminen. Hallitus ja ylin johto osallistuvat olennaisen vastuullisuustavoitteiden asettamiseen vuosittain strategiaprosessin yhteydessä. Tavoitteet perustuvat olennaisuusanalyyysiin ja riskikartoituksiin, joissa otetaan huomioon esimerkiksi ilmastomuutos, biodiversiteetti ja yhteisövaikutukset, kuten ihmisoikeudet ja työturvallisuus. Hallitus seuraa tavoitteiden edistymistä neljännesvuosittain. Edistymistä mitataan strategiaprosessin yhteydessä asetettujen avainmittareiden avulla.

Hallituksen tarkastusvaliokunta

Hallituksen tarkastusvaliokunta seuraa ja arvioi yhtiön kestävyysraportointia sekä siihen liittyvää prosessia neljännesvuosittain. Hallituksen ja tarkastusvaliokunnan kokouksissa käsitellään säännöllisesti myös yhtiön vastuullisuus- ja compliance-katsauksia sekä riskienhallinnan tuloksia, mukaan lukien vastuullisuuteen liittyviä riskejä ja mahdollisuuksia. Katsauksilla pyritään siihen, että hallituksen jäsenillä on ajantasainen tietämys ja osaaminen kestävyysasioissa.

Tarkastusvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista 2–3 jäsenestä. Valiokunnan jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä ja vähintään yhden jäsenen on oltava riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajana toimii Heli lisakka. Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat muina jäseninä Matti Ahokas ja Tuomas Kokkila. Heli lisakka ja Matti Ahokas ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Tuomas Kokkila ei ole riippumaton yhtiöstä eikä riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Näin ollen Tarkastusvaliokunnan jäsenistä 67 % on riippumattomia.

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle esitettävän palkitsemispolitiikan, toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja muiden konsernin johtoryhmän jäsenten nimitys- ja palkitsemisasiota sekä henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmiä koskevia asioita. Valiokunta arvioi ylimmän johdon toimintaa ja valvoo seuraajasuunnittelua, suunnittelee johdon ja henkilöstön kehittämistä sekä seuraa henkilöstötyytyväisyyttä ja työkykyasioita.

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista 2–3 jäsenestä. Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan jäsenistä enemmistön on oltava yhtiöstä riippumattomia.

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajana toimii Ari Lehtoranta. Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluvat muina jäseninä Anna Hyvönen ja Tuomas Kokkila. Jäsenistä Ari Lehtoranta ja Anna Hyvönen ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Tuomas Kokkila ei ole riippumaton yhtiöstä eikä riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Näin ollen Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan jäsenistä 67 % on riippumattomia.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajan tehtävänä on johtaa ja kehittää SRV:n liiketoimintaa sekä hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Hän vastaa asioiden valmistelemisesta hallituksen käsiteltäväksi ja hallituksen päätösten täytäntöönpanosta sekä hallituksen asettamien tavoitteiden saavuttamisesta.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Johtoryhmä

Konsernin johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä päätöksenteossa. Johtoryhmä valmistelee myös yhtiön hallituksessa käsiteltäviä asioita. Konsernin johtoryhmässä käsitellään liiketoimintaan sekä toiminnan kehittämiseen ja valvontaan liittyviä asioita. Konsernin johtoryhmän tehtävät perustuvat yhtiön johtamisjärjestelmään, eikä konsernin johtoryhmällä ole lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa toimivaltaa. Konsernin johtoryhmään kuuluvat puheenjohtajana toimitusjohtaja sekä hallituksen nimittämät johtoryhmän jäsenet. Jokaisella konsernin johtoryhmän jäsenellä on oma vastuualueensa.

SRV:n johtoryhmässä on yksitoista jäsentä vuoden 2025 lopussa. Siihen kuuluvat Saku Sipola, Mikko Kiesiläinen, Miia Eloranta, Jouni Forsman, Jarkko Rantala, Jorma Seppä, Minna Korander, Teemu Linna, Liisa Krogerus, Hannu Lokka ja Tero Karislahti. Johtoryhmässä naisia on 27 % ja miehiä 73 %.

Johdon toimeksiannoissa on määritelty, että vastuullisuus on osa yrityksen liiketoimintamallia ja strategisia tavoitteita. Viestintä- ja markkinointijohtaja vastaa johtoryhmässä vastuullisuusohjelman seurannasta ja raportoinnista yhdessä liiketoimintajohtajien kanssa ja raportoi niistä hallitukselle ja johtoryhmälle.

Olennot vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet

Olennot vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinnasta vastaa talousjohtaja yhdessä liiketoimintajohtajien kanssa ja raportoi niistä toimitusjohtajalle ja hallitukselle. Hallitus tarkastelee vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia kaksi kertaa vuodessa.

SRV:n toimintajärjestelmä integroi vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinnan osaksi strategista suunnittelua, riskienhallintaa ja operatiivista päätöksentekoa. Sen mukaisesti johtoryhmä ja hallitus seuraavat säännöllisesti vastuullisuustavoitteiden toteutumista.

Kestävyyteen liittyvä asiantuntemus

Johtaelimissä on edustettuna henkilöitä, joilla on taustaa ja kokemusta kestävyys- ja vastuullisuusteemoista, esimerkiksi energiatehokkuudesta, ympäristövastuusta ja taloudellisista vaikutuksista.

Osaamista kehitetään myös välillisesti asiantuntijoiden ja koulutuksen kautta. SRV tarjoaa hallinto- ja johtaelimille säännöllistä koulutusta, jonka avulla pyritään saamaan ajantasainen ymmärrys kestävyyteen liittyvistä muutoksista, kuten sääntelyn vaatimuksista ja uusista parhaista käytännöistä. Lisäksi käytössä on sisäisiä ja ulkopuolisia asiantuntijoita ja konsultteja, jotka tukevat tarvittaessa päätöksentekoa syvällisemmällä tiedolla erityiskysymyksissä.

Lisäksi vastuullisuusohjelmaa käsiteltäessä hallitukselle esitetään SRV:n organisaation osaaminen sekä liiketoimintoja tukevan keskitetyn henkilöstön määrä. Samalla henkilöstön osaamisprofiilit linkitetään SRV:n tunnistamiin olennaisiin vaikutuksiin, riskeihin ja mahdollisuuksiin.

Hallinto-, johto- ja valvontaelinten kestävyyteen liittyvä asiantuntemus kytketty olennaisiin vaikutuksiin, riskeihin ja mahdollisuuksiin seuraavasti:

- Olennot vaikutusten arviointi: Hallintoelimet tarkastelevat esimerkiksi työturvallisuuteen liittyviä olennaisia vaikutuksia ja mittareita sekä hiilidioksidipäästöihin liittyviä tietoja.
- Riskienhallinta: Johtoryhmä ja valvontaelimet käyttävät asiantuntemustaan arvioidakseen kestävyyteen liittyviä riskejä, kuten sääntelyyn, harmaan talouden torjuntaan ja ilmastomuutokseen liittyviä riskejä, ja pyrkivät sisällyttämään nämä riskit liiketoimintastrategiaan ja päätöksentekoon.
- Mahdollisuuksien hyödyntäminen: Olennaisiin vaikutuksiin liittyvä osaaminen auttaa tunnistamaan uusia liiketoimintamahdollisuuksia, jotka liittyvät elinkaariviisaisiin rakentamisratkaisuihin ja asiakkaiden kestävyysvaatimuksiin.

GOV-2 – Yrityksen hallinto-, johto- ja valvontaelimille toimitettavat tiedot ja niiden käsittelemät kestävyysseikat

Hallinto-, johto- ja valvontaelimet seuraavat säännöllisesti vastuullisuustyön kehitystä. ESG-asiat ja niihin liittyvät olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet käsitellään tarkastusvaliokunnassa ja hallituksessa osana osavuosi- ja vuosikatsauksien hyväksymisprosessia.

SRV:n hallitus käsittelee vastuullisuuteen liittyviä asioita säännöllisesti ja päättää yhtiön pitkän aikavälin tavoitteista. Vastuullisuuteen liittyviä strategisia mittareita, niiden seurantaa ja riskejä käsiteltiin lähes jokaisessa hallituksen kokouksessa. Hallituksen käsittelemät asiat ovat esimerkiksi koskeneen vuoden 2024 vastuullisuustavoitteiden toteutumista, vuoden 2025 tavoitteita, kestävyysraportointia, strategian lähetekeskusteluja sekä toimintaperiaatteiden kattavuuden arviointia. Hallitus on käsitellyt vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia erityisesti ilmastomuutoksen hillinnän, ilmastomuutoksen sopeutumisen, energian, oman työvoiman ja arvoketjun työturvallisuuden ja työolojen, jätteen sekä yrityskulttuurin kannalta. Hallitus on lisäksi käsitellyt SRV:n prosessinmukaisen huolellisuusvelvoitteen. Hallitukselle vastuullisuusasioita esittelee yhtiön toimitusjohtaja ja tarvittaessa yhtiön viestintä- ja markkinointijohtaja.

SRV:n hallinto-, johto- ja valvontaelimet valvovat yhtiön strategiaa ja suuria liiketoimia koskevia päätöksiä ja niiden riskinhallintaprosessia. Liiketoiminnaltaan merkittäviä päätöksiä tarkastellaan aina myös vastuullisuusriskien kautta. SRV:n päätösesitysprosessin mukaisesti esityksessä kerrotaan liiketoimintavikutusten lisäksi ESG vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet, sekä näihin liittyvät mahdolliset kompromissit. Tämän perusteella hallinto-johto- ja valvontaelimillä on kokonaisvaltainen kuva päätöksenteon vaikutuksista.

SRV:n johtoryhmä vastaa vastuullisuustyöstä. Johtoryhmässä vastuullisuustyötä johtaa viestintä- ja markkinointijohtaja. Tarkempia johtamiskäytäntöjä eri vastuullisuuden osa-alueilla kuvataan seuraavissa luvuissa.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Johtoryhmä seuraa kuukausittain strategiamittareita, tavoitteissa edistymistä ja arvioi tarvittavia toimenpiteitä.

GOV-3 – Kestävyyteen liittyvän
suorituskyvyn sisällyttäminen
kannustinjärjestelmiin

SRV:n vuosittaisia kannustinohjelmia eli palkkiojärjestelmiä toteutetaan keskusteluprosessien avulla, joissa asetetaan tavoitteet ja arvioidaan tehtävissä onnistumista. Lisäksi SRV:llä on pitkän aikavälin kannustinohjelmia. Hallituksen jäsenet eivät ole työ- tai toimisuhteessa yhtiöön tai sen tytäryhtiöihin tai toimi yhtiön neuvonantajana, eivätkä kuulu työ- tai toimisuhteperusteisten palkkiojärjestelmien piiriin. Hallituksen jäsenet eivät myöskään kuulu SRV:n kannustinjärjestelmien piiriin.

SRV:n johdon kannustinjärjestelmissä otetaan huomioon työturvallisuuteen ja elinkaariviisaan rakentamiseen liittyvät tavoitteet. Kaikkien johtoryhmän jäsenten vuositulospalkkioon on sisällytetty työturvallisuuteen liittyvä tavoite, jonka maksimiosuus on korkeintaan 10 %. Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmässä on elinkaariviisaan rakentamisen tavoite, jonka vaikutus palkkioon on korkeintaan 20 %.

Vuonna 2025 kasvihuonekaasupäästöihin liittyviä vähennystavoitteita ei ole huomioitu johtoryhmän jäsenten palkitsemisessa.

Toimielinten palkitseminen SRV:ssä perustuu varsinaisen yhtiökokouksen vahvistamaan palkitsemispolitiikkaan, mikä määrittää hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkitsemisen periaatteet ja päätöksentekojärjestyksen sekä henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmään liittyviä asioita. Henkilöstö- ja nimitysvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle esitettävän palkitsemispolitiikan ja päivittää ehtoja tarvittaessa niin, että kannustimet ovat linjassa yrityksen strategisten painotusten ja tavoitteiden kanssa.

GOV-4 – Selvitys kestävyttä koskevasta
due diligence -prosessista

SRV:n due diligence -prosessi on osa kestävyiden hallintaa. Sen tavoitteena on tunnistaa ja minimoida yrityksen toimintojen tai arvoketjun kielteisiä vaikutuksia ihmisoikeuksiin, ympäristöön ja yhteisöihin, sekä maksimoida myönteiset vaikutukset. Prosessi sisältää seuraavat osat:

- Tunnistaminen: SRV käyttää riskianalyysijä, sidosryhmäkonsultaatiota ja hankkeiden tietoja ja havaintoja, joiden avulla tunnistetaan merkittävät vaikutukset ja riskit.
- Arviointi: Tunnistetut asiat priorisoidaan niille asetettujen kriteerien, kuten vakavuuden ja todennäköisyyden perusteella.
- Toimenpiteet: Edellisten vaiheiden perusteella määritetään toimenpiteet, kuten yhteistyökumppaneiden kanssa toteutettavat asiat ja tarvittavat jatkoselvitykset.
- Seuranta: Toimenpiteille määritetään tarvittava seuranta, jotta edistymistä voidaan seurata ja toimenpiteitä mukauttaa tarvittaessa.

Due diligence prosessin keskeiset tekijät	Kohdat kestävyys selvityksessä
a) Due diligence prosessin sisällyttäminen hallintoon, strategiaan ja liiketoimintamalliin	GOV-2, GOV-3, SBM-3
b) Vuorovaikutus vaikutusten kohteena olevien sidosryhmien kanssa kaikissa due diligence prosessin keskeisissä vaiheissa	GOV-2, SBM-2, IRO-1, MDR-P E1-4, S1-4, G1
c) Haitallisten vaikutusten tunnistaminen ja arviointi	IRO-1, SBM-3
d) Toimien toteutuminen kyseisten haitallisten vaikutusten torjumiseksi	MDR-A, E1-4, S1-4, G1
e) Kyseisten toimien tuloksellisuuden seuranta ja viestintä	MDR-M, E1-4, S1-4, MDR-T E1-4, S1-4, G1

GOV-5 – Riskienhallinta ja sisäinen
valvonta kestävyysraportoinnin osalta

Kestävyysraportissa noudatetaan SRV:n konsernitasoisia raportoinnin, riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan periaatteita. SRV:n riskienhallintajärjestelmä kattaa kaikki kestävyysraportoinnin olennaiset osa-alueet, mukaan lukien ympäristövaikutukset, sosiaaliset vaikutukset ja hyvään hallintotapaan liittyvät kysymykset. Keskeistä on pyrkiä saamaan oikeellisia tietoja kattavasti yritys- ja projektitasolla käyttäen automaattisia tarkistuksia ja manuaalisia tarkistusvaiheita. Kestävyysriskit on integroitu osaksi yrityksen yleistä riskienhallintajärjestelmää, joka seuraa operatiivisia ja strategisia riskejä. Tietojen oikeellisuutta hallitaan selkeillä vastuilla tietojen keräämisessä, tarkastamisessa ja raportoinnissa ja automatiikkaa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan.

Kestävyysraportoinnin edistymistä ja siihen liittyviä riskejä seurataan konsernin johtoryhmässä sekä hallituksen tarkastusvaliokunnassa, jolle raportoidaan vähintään neljännesvuosittain. Vastuullisuusriskien arviointimalli perustuu ESG-kehikkoon ja datapisteisiin, joille on määritelty selkeät vastuut. Prosesseja ja datapisteitä seurataan jatkuvasti, ja keskeiset mittarit raportoidaan kuukausittain. HSEQ- ja Compliance-ryhmät valvovat prosessien toimivuutta ja tunnistavat mahdollisia riskejä, minkä pohjalta toimintaa kehitetään jatkuvasti.

Datapisteiden määrittelyt ja niihin liittyvät prosessit tarkastetaan vuosittain, ja samalla arvioidaan niihin liittyvät riskit. Riskien arviointi perustuu datapisteiden merkittävyyteen, määrään, kompleksisuuteen, tarkkuuteen sekä käytettyjen laskentamenetelmien monimutkaisuuteen. Tunnistetut riskit ovat liittyneet erityisesti materiaaalimäärien ja niistä johdettujen päästöjen arviointiin, energiatietoihin sekä työmaiden alihankinnan työtuntien laskentaan. Näiden hallitsemiseksi SRV on kehittänyt sisäisiä prosessejaan ja järjestelmiään. Riskien tunnistaminen ja hallinta on vakiintunut osa vuosittaista raportointiprosessia.

Kestävyysraportin sisäinen valvonta perustuu riskien ja mahdollisuuksien tunnistamiseen, analysointiin ja

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

valvonnan kohdistamiseen olennaisimpiin tunnistettuihin riskeihin ja mahdollisuuksiin sekä sisäisen valvonnan parhaisiin käytäntöihin. Kestävyysraportointiin liittyviä riskejä ja niiden lieventämisstrategioita ovat:

- Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus: Raportoinnin perustana käytettävien tietoihin voi liittyä virheellisyyksiä, ja esimerkiksi hiilijalanjäljen raportoinnissa joudutaan arvioimaan tietoja kustannusperusteisesti. Tietojen oikeellisuutta voidaan parantaa sisäisin tarkastusmenettelyin sekä ulkopuolisten auditointien ja varmennusten avulla.
- Vastuunjako ja toistettavuus: Vastuisiin liittyvät epäselvyydet voivat hidastaa raportointia, ja mikäli raportointitapaa tai -rajauksia ei ole riittävän tarkasti kuvattu, voivat luvut olla hyvin erilaisia. Epäselvyyksiä voidaan poistaa kouluttamalla henkilöstöä raportointiperiaatteista ja laatimalla tarkat kuvaukset niin mittareista kuin niihin liittyvistä tiedoista.
- Lainsäädännön noudattaminen: Muuttuvia raportointivaatimuksia tulee seurata ja niihin tulee pystyä vastaamaan. Vaikutuksia voidaan lieventää nimeämällä organisaatioon selkeä vastuutaho muutosten seurantaan ja viemällä asiat käsiteltäväksi esimerkiksi Compliance-ryhmään.

SRV integroi riskienarviointin ja sisäisen valvonnan havainnot osaksi kestävyysraportointiprosessia ja yhtiön keskeisiä toimintamalleja. Riskienhallinta- ja sisäisen valvonnan järjestelmä tuottaa jatkuvaa seurantaa ja arviointia, joiden avulla tunnistetaan kestävyysraportointiin liittyvät merkittävät riskit ja poikkeamat. Havainnot raportoidaan säännöllisesti johtoryhmälle ja hallitukselle, mikä mahdollistaa nopean ja tehokkaan reagoinnin. Tarvittavat korjaukset tehdään sisäisiin prosesseihin ja toimintatapoihin, esimerkiksi tarkistamalla kestävyystavoitteita, arvioimalla operatiivisia käytäntöjä uudelleen tai vahvistamalla riskienhallintatoimia.

Kestävyysraportoinnin jatkuva kehittäminen on kiinteä osa SRV:n päätöksentekoa ja raportointirakenteita, jotta raportoidut tiedot ovat luotettavia ja vastaavat mahdollisimman tarkasti yhtiön todellista tilannetta.

Strategia

SBM-1 – Strategia, liiketoimintamalli ja arvoketju

SRV:n merkittävimmät tuote- ja palveluryhmät ovat toimitila- ja infrarakentaminen sekä asuntorakentaminen. Vuonna 2025 tilauskanta muodostui pääasiassa yhteistoiminnallisista ja kilpailu-urakoista, elinkaarihankkeista sekä omakehitteisistä ja omaperusteisista hankkeista.

SRV:n päämarkkinat sijaitsevat Suomen kasvavilla kaupunkialueilla, kuten pääkaupunkiseudulla, Turussa, Tampereella ja Oulussa. Asiakasryhmät koostuvat julkisesta sektorista, yksityisistä yrityksistä ja yksityisasiakkaista. Vuonna 2025 SRV ei ole laajentunut uusille markkinoille eikä se tarjoa palveluja enää markkinoilla, joiden toimintaympäristö ei tue SRV:n strategisia tavoitteita.

Työsuhteisten työntekijöiden määrä jaoteltuna maantieteellisesti raportointikauden lopussa oli Suomessa 719 henkilöä ja Virossa 2 henkilöä.

Strategisissa mittareissa SRV on asettanut seuraavat kestävyyyteen liittyvät mittarit:

Elinkaariviisaus:

- Hiilineutraalius 2050. Välitavoitteena 2030: -80 %, oman toiminnan päästöt, scope 1 ja 2 suhteutettuna liikevaihtoon (tn CO₂e/M€)
- Hiilineutraalius 2050. Välitavoitteena 2030: -25 %, scope 3 suhteutettuna liikevaihtoon (tn CO₂e/M€)
- Jätteiden lajittelu- ja kierrätysaste (%)
- Vihreän liikevaihdon osuus (%)

Yrityskulttuuri ja ihmiset:

- Työntekijöiden nettosuositteluhaluukkuus eNPS
- Tapaturmataajuus LTIF
- Naisten osuus koko henkilöstöstä (%)

Arvoa tuottava asiakastyö:

- B2B-asiakkaiden nettosuositteluhaluukkuus NPS
- B2C-asiakkaiden nettosuositteluhaluukkuus NPS

SRV:n keskeisiä tuotteita ja palveluita, erityisesti rakennus- ja kiinteistökehityshankkeita, arvioidaan jatkuvasti suhteessa kestävyyyteen liittyviin päämääriin. Näihin tavoitteisiin kuuluvat elinkaariviisaat ratkaisut kuten vähähiilisyys, energiatehokkuuden parantaminen sekä kiertotalouden ratkaisujen integroiminen projekteihin. SRV seuraa markkinoiden kehittymistä ja asiakkaiden tarpeita ja vaatimuksia kestävyysasioihin liittyen ja pyrkii edistämään elinkaariviisaita ratkaisuja hankekohtaisesti. Nämä tuotteet ja palvelut tukevat SRV:n kestävyyspäämääriä ja tavoittavat SRV:n sidosryhmät sekä asiakassektorit kaikilla SRV:n toiminta-alueilla.

Nykyisissä merkittävissä tuotteissa ja palveluissa, joita ovat asunto- ja toimitilarakentaminen sekä elinkaaripalvelut, keskitytään energiatehokkaiden ja viihtyisien asuntojen rakentamiseen sekä moderneihin toimitiloihin, jotka vastaavat sijoittajien ja rakennusten omistajien vaatimuksiin, kuten BREEAM- tai LEED-ympäristösertifikaattien vaatimusten täyttämiseen. Hankkeissa pyritään ympäristövaikutusten minimointiin, energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian käyttöön. SRV:n pääasiallinen markkina keskittyy kasvukeskuksiin Suomessa, jossa vähähiilisyys- ja vastuullisuuskriteerit hankkeille ovat kasvussa. Asiakasryhmistä julkinen sektori etsii ratkaisuja kestäville ja elinkaariviisaille kouluille, sairaaloille ja muille julkisille rakennuksille. Yritykset painottavat muuntojoustavia ja energiatehokkaita toimitilaratkaisuja, ja kuluttaja-asiakkaat arvostavat viihtyisyyttä ja kustannusten ennustettavuutta. SRV arvioi, että SRV:n tuotteet ja palvelut, erityisesti rakennus- ja kiinteistökehityshankkeet, tukevat vähähiilisyyden ja elinkaariviisauden tavoitteita SRV:n omassa toiminnassa sekä asiakkaiden ja loppukäyttäjien toiminnassa. SRV arvioi tämän näkyvän myös asiakastyytyväisyydessä. SRV:n hankkeissa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan kiertotalouden ratkaisuja, mikä tukee myös jätteiden määrän vähentämistä. SRV arvioi myös, että työturvallisuuden kehittäminen ja arvoketjun hallinta parantavat työhyvinvointia ja torjuvat harmaata taloutta. Lisäksi nämä toimet parantavat työtyytyväisyyttä ja

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

työntekijöiden suositteluhalukkuutta. Hyvät työolosuhteet voivat myös lisätä naisten osuutta työntekijöistä. Nämä toimet ovat linjassa SRV:n pitkän aikavälin tavoitteiden ja suunnitelmien kanssa.

SRV:n strategia sisältää keskeisiä painopistealueita, jotka tukevat yrityksen kestävyyttä ja vaikuttavat sen kestävyysraportointiin. Strategian pääelementit ja niiden yhteys kestävyYTEEN ovat seuraavat:

Elinkaariviisas rakentaminen:

- SRV on sitoutunut vähentämään rakennusprosessien ja kiinteistöjen käytön aikaisia hiilidioksidipäästöjä. Tämä sisältää niin työmaiden fossiilittoman toiminnan, elinkaariviisaat ja vähähiiliset rakennukset sekä luonnon monimuotoisuuden lisäämisen kaupunkivihreän keinoin.
- Rakennusmateriaalien saatavuus, laatu ja ympäristövaikutukset ovat ratkaisevia haasteita kestävyystavoitteiden kannalta. Kestävien materiaalien käyttö on olennaista, mutta niiden hankinta voi olla kallista ja toimitusketjut epävarmoja.
- Yhteistyö on tärkeässä asemassa vastuullisuuden ja vähähiilisyden edistämiseksi alalla ja toimitusketjussa.

Arvoa tuottava asiakastyö:

- SRV voi tuottaa arvoa asiakkailleen tarjoamalla asiakaslähtöisiä ratkaisuja, jotka vastaavat asiakkaiden kestävyysvaatimuksia ja tarpeita.
- Asiakkaiden vastuullisuutta ja kestävyyttä koskevat odotukset ovat kasvaneet merkittävästi. Rakennusalan tarjoaman kehittäminen kestävämmäksi vaatii jatkuvaa innovointia ja sopeutumista uusiin teknologioihin ja materiaaleihin. Asiakkaat odottavat yhä enemmän vähäpäästöisiä ja energiatehokkaita rakennusratkaisuja, mutta näiden ratkaisujen kehittäminen ja integrointi voi olla haastavaa kustannusten ja aikataulujen hallinnan kannalta.
- Kestävien ratkaisujen kysynnän kasvu lisää painetta nopeaan uusiutumiseen, mutta materiaalitoimittajien, teknologioiden ja osaamisen saatavuus voi rajoittaa kehitystyötä.

Tehokkuus ja digitalisaatio:

- Tavoitteena oleva kansainvälisen hankinnan lisääminen voi tuoda mukanaan logistisia, laadunvalvontaan ja toimitusketjun vastuullisuuteen liittyviä haasteita. Erityisesti pitkät ja monimutkaiset toimitusketjut voivat aiheuttaa viivästyksiä ja vaikeuttaa materiaalien laadun ja vastuullisuuden valvontaa. Globalisaation myötä kansainvälisissä hankinnoissa voi olla riskejä, kuten poliittisia tai taloudellisia epävarmuuksia, jotka voivat vaikuttaa toimitusketjuihin.
- Digitaalisten projektinhallintatyökalujen avulla SRV voi seurata rakennushankkeiden edistymistä reaaliaikaisesti, optimoida aikatauluja ja hallita resursseja tehokkaammin. Tämä parantaa läpimenon tehokkuutta ja laatua sekä lisää projektien läpinäkyvyyttä.

Yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen:

- SRV panostaa kilpailukykyensä rakentamalla vahvaa yrityskulttuuria ja houkuttelemalla osaavia työntekijöitä.
- SRV panostaa vahvasti johtamisen kehittämiseen ja esihenkilötyöhön, jotta organisaation kyvykkyydet vastaavat nykypäivän vaatimuksia. Lisäksi osaamisen kehittämistä tuetaan tarjoamalla monipuolisia sisäisiä koulutuksia, mikä takaa ajantasaisen ja monipuolisen osaamisen kehittämisen mahdollisuudet.
- SRV:n tavoitteena on luoda yhteisöllinen ja monimuotoinen työyhteisö, jossa työntekijät voivat hyvin. Yhteisöllisyys ja monimuotoisuus ovat keskeisiä kilpailutekijöitä, jotka lisäävät työntekijöiden sitoutumista ja luovat pohjan kestävämmälle liiketoiminnalle.

Keskeisiä hankkeita kestävyYDEN kannalta ovat tiekartat, jotka asettavat päämäärän ja välitavoitteet, erilaiset kehityshankkeet esimerkiksi kiertotalouden ja luonnon monimuotoisuuden saralla sekä raportointijärjestelmän jatkuva kehitys, mikä mahdollistaa tarkemman datan keruun ja raportoinnin. SRV:n strategian painopistealueet ovat tiiviisti sidoksissa kestävyYTEEN. Ne vastaavat ajankohtaisiin haasteisiin ja tarjoavat

konkreettisia ratkaisuja, jotka tukevat sekä liiketoimintastrategiaa että kestäväN kehityksen tavoitteita.

SRV:n liiketoiminta keskittyy asunto-, toimitila- ja infrarakentamiseen, hankekehitykseen ja elinkaaripalveluihin.

Keskeisiä tuotantopanoksia ovat:

- Rakennusmateriaalit ja teknologiat. Niihin sisältyvät esimerkiksi rakennusmateriaalit ja energiatehokkuusratkaisut, joilla pyritään vähähiilisyYTEEN.
- Henkilöstön osaaminen ja innovatiiviset toimintatavat. SRV panostaa osaavaan henkilöstöön ja uusien ratkaisujen kehittämiseen hankkeissa, erityisesti elinkaariviisaan rakentamisen ja vähäpäästöisten energiaratkaisujen osalta.
- Kumppanuudet ja rahoitus. SRV toimii yhteistyössä kumppaneiden kanssa niin julkisella kuin yksityisellä sektorilla, ja rahoituksessa on huomioitu vähähiilisyys ja työturvallisuus.

Tuotantopanoksia turvataan esimerkiksi asettamalla vastuullisuuskriteerejä yhteistyökumppaneiden valinnassa, tunnistamalla riskejä toimitusketjussa ja puuttumalla niihin sekä jatkuvalla yhteistyöllä materiaalitoimittajien kanssa uusien elinkaariviisaiden ratkaisujen toteuttamiseksi. SRV tuottaa arvoa eri sidosryhmille seuraavasti:

Asiakkaat:

- Elinkaariviisaat konseptit, kuten korkealaatuiset ja kestävät rakennukset, jotka täyttävät ympäristöluokitusten kriteerit ja ovat energiatehokkaita.
- Energia- ja elinkaaripalvelut rakennuksissa, joissa energiankäyttö ja talotekniikka on älykkäästi ohjattua ja optimoitua.

Sijoittajat:

- Elinkaariviisauteen ja vastuullisuuteen perustuva liiketoimintamalli, joka vähentää taloudellisia riskejä ja tukee pitkän aikavälin arvontuottoa.
 - ESG-vaatimusten täyttäminen ja läpinäkyvä raportointi.
- Toimittajat ja kumppanit:
- Pitkäaikaiset kumppanuudet tuovat synergiaetuja ja luottamusta.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

- Vastuulliset hankintamenettelyt edistävät alan vastuullisuutta.

Henkilöstö:

- Turvallinen työympäristö, joka kannustaa kehittymään.
- Yhteisöllisyys ja työhyvinvointi

Ympäristö ja yhteiskunta:

- Yhteiskunnallisesti ja ympäristöllisesti positiivisia vaikutuksia, kuten ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen, luonnon monimuotoisuuden tukeminen, kiertotalousratkaisujen edistäminen ja harjoittelupaikkojen tarjoaminen nuorille.

SRV:n toiminnan pääasialliset arvoketjut liittyvät elinkaariviisaisiin rakentamisen projekteihin ja kaupunkikehityshankkeisiin. Näissä arvoketjuissa korostuvat:

- innovatiivisten suunnitteluratkaisujen hyödyntäminen,
- kiertotalouteen perustuvien materiaalien integrointi hankkeisiin,
- hiilijalanjäljen jatkuva vähentäminen projektien elinkaaren aikana sekä
- työturvallisuus ja toimitusketjun hallinta.

Arvoketjun alkupäässä SRV tekee yhteistyötä rakennusmateriaalien toimittajien, suunnittelijoiden ja teknologiayritysten kanssa. Yhteistyö keskittyy esimerkiksi vastuullisten, vähähiilisten ja kiertotalouteen perustuvien materiaalien hyödyntämiseen. Kaupungit ja kunnat ovat tärkeässä asemassa uusien hankkeiden kehittämisessä ja sijoittumisessa.

Arvoketjun loppupäässä SRV toimittaa rakennuksia asiakkailleen ja loppukäyttäjille, esimerkiksi asukkaille, yrityksille ja julkisille toimijoille. Lisäksi SRV seuraa elinkaarihankkeissa rakennusten käyttöä ja ylläpitoa pyrkien ylläpitämään niiden pitkän käyttöiän ja energiatehokkuuden.

Arvoketjussa SRV toimii sekä hankekehittäjänä että toteuttajana koordinoiden koko rakennusprosessia ideasta valmiiseen rakennukseen. SRV tekee läheistä yhteistyötä keskeisten liike-elämän toimijoiden kanssa:

- Toimittajat: paikalliset ja globaalit materiaalitoimittajat, jotka täyttävät vastuullisuuskriteerit.

- Yhteistyökumppanit, aliurakoitsijat: SRV valvoo, kouluttaa ja tukee alihankkijoita ja yhteistyökumppaneita vastuullisten työskentelytapojen vakiinnuttamisessa.
- Asiakkaat: julkisen ja yksityisen sektorin rakennuttajat sekä loppukäyttäjät.

SBM-2 – Sidosryhmien edut ja näkemykset

SRV:n strategia ja liiketoimintamalli perustuvat tiiviiseen vuorovaikutukseen sidosryhmien kanssa. Sidosryhmien edut ja näkemykset ovat keskeisessä roolissa liiketoiminnan kehittämisessä ja kestävyyyteen pyrittäessä. Vaikutusten kohteena olevia sidosryhmiä ovat:

- Asiakkaat ja loppukäyttäjät: asuntojen ostajat, vuokralaiset ja yritysasiakkaat.
- Henkilöstö: rakennusalan ammattilaiset, toimihenkilöt ja vuokratyövoima.
- Toimittajat ja kumppanit: rakennusmateriaalien toimittajat, suunnittelijat ja alihankintaketjun toimijat.
- Viranomaiset ja julkiset toimijat: kaupungit, kaavoittajat ja ympäristöviranomaiset.
- Yhteisöt ja naapurustot: rakennettavien alueiden asukkaat ja paikalliset toimijat.

Kestävyysraporttien käyttäjiä ovat:

- Sijoittajat ja omistajat: pääomasijoittajat ja osakkeenomistajat.
- Luotonantajat: pankit ja analyytikot.
- Toimittajat ja kumppanit: rakennusmateriaalien toimittajat, suunnittelijat ja alihankintaketjun toimijat.
- Viranomaiset ja julkiset toimijat: kaupungit, kaavoittajat ja ympäristöviranomaiset.
- Yhteisöt ja naapurustot: rakennettavien alueiden asukkaat ja paikalliset toimijat.
- Media.

SRV on vuorovaikutuksessa eri sidosryhmien kanssa säännöllisesti ja kohdennetusti. Tärkeimpiä vuorovaikutustapoja vaikutusten kohteena olevien sidosryhmien kanssa ovat seuraavat:

- Kyselyt ja palautemekanismit: asiakastytyväisyyskyselyt, työntekijöiden hyvinvointikyselyt ja alihankkijoiden arvioinnit.

- Työpajat ja yhteiskehityshankkeet: esimerkiksi suunnitteluvaiheen yhteistyö asiakkaiden ja paikallisyhteisöjen kanssa, Suunnannäyttäjät-sidosryhmäpaneeli ja nuorisopaneeli.
- Säännölliset tapaamiset ja neuvottelut: yhteistyö viranomaisten, sijoittajien ja toimittajien kanssa strategisissa hankkeissa.

Tärkeimpiä vuorovaikutustapoja kestävyysraporttien käyttäjien kanssa ovat seuraavat:

- Viestintä: osavuositiedotukset, pörssi- ja lehdistötiedotteet.
- Mediatapaamiset.
- Kyselyt ja palautemekanismit: yritysmielikuvakysely.

Asiakkaat ja loppukäyttäjät

SRV:n asiakaslupaus on ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti”. Yhtiön strategiassa ja liiketoimintamallissa korostetaan kuluttajien ja loppukäyttäjien etujen, näkemysten, ja oikeuksien huomioimista, mihin sisältyy myös heidän ihmisoikeuksiensa kunnioittaminen. Tämä toteutuu seuraavilla tavoilla:

1. Säännöllinen vuoropuhelu ja sidosryhmäkonsultointi: SRV kerää järjestelmällisesti kuluttajien ja loppukäyttäjien palautetta kyselyiden, työpajojen ja suorien haastattelujen kautta, jotta heidän näkemyksensä voidaan ottaa huomioon päätöksenteossa. Konkreettisina apukeinoina asiakkaiden kuuntelemiseen ja asiakaslupauksen lunastamiseen toimivat edellä mainitut Suunnannäyttäjät-sidosryhmäpaneeli ja nuorisopaneeli. Lisäksi SRV kuulee asiakkaitaan säännöllisillä asiakastytyväisyyskyselyillä ja päivittäin asiakasrajapinnassa tapahtuvassa työssä.
2. Ihmisoikeuksien kunnioittaminen osana toimintaa: SRV on sitoutunut noudattamaan YK:n yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevia ohjaavia periaatteita ja OECD:n monikansallisille yrityksille antamia ohjeistuksia, ja pyrkii siihen, että kuluttajien ja loppukäyttäjien oikeuksia suojellaan kaikissa liiketoiminnan vaiheissa. Tähän sisältyy esimerkiksi se, että SRV:n kehittämät

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

- rakennukset ja tilat täyttävät terveellisyyttä, turvallisuutta ja esteettömyyttä koskevat vaatimukset.
3. Kestävyys ja vastuullisuus tuotteissa ja palveluissa: SRV pyrkii kehittämään ratkaisuja, jotka parantavat kuluttajien ja loppukäyttäjien elämänlaatua ja edistävät kestävä kehitystä. Tämä tarkoittaa esimerkiksi energiatehokkaiden ja vähäpäästöisten rakennusten suunnittelua sekä käyttäjien muuttuviin tarpeisiin vastaavaa tilojen muunneltavuutta.
 4. Läpinäkyvyys ja tiedottaminen: SRV viestii hankkeidensa vastuullisuusvaikutuksista sekä niiden täyttämistä laatustandardeista. Tämä auttaa kuluttajia ja loppukäyttäjiä tekemään tietoon perustuvia päätöksiä.
 5. Asiakkaiden valitusten ja huolenaiheiden käsittely: SRV:llä on käytössä palautteen käsittelyjärjestelmä, jolla pyritään siihen, että kuluttajien ja loppukäyttäjien huolenaiheisiin vastataan nopeasti ja tehokkaasti.

Oma työvoima

SRV:n strategisena painopisteenä on yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen. Oma työvoima on SRV:n liiketoiminnan tärkein sidosryhmä, ja sen hyvinvointi on edellytys yhtiön strategian onnistumiselle. SRV huomioi strategiassaan ja liiketoimintamallissaan vastuullisuuden, joka pitää sisällään työntekijöiden hyvinvoinnin, oikeuksien ja osallisuuden edistämisen.

SRV on sitoutunut noudattamaan kaikessa toiminnassaan jatkuvan vuoropuhelun mallia, ja toteuttaa asiakaslupauksensa mukaista ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti” -periaatetta myös henkilöstötyössään. Työntekijöille annetaan säännöllisesti tietoa yhtiön liiketoiminnallisesta tilanteesta ja kaikista työntekoon vaikuttavista asioista. SRV kuuntelee henkilöstönsä toiveita, ehdotuksia ja ajatuksia sekä tekee muutoksia tarvittaessa. Työntekijöitä kuullaan säännöllisesti henkilöstökyselyiden, työviremittausten ja kehityskeskustelujen kautta, ja saatu palaute otetaan huomioon yhtiön strategisessa päätöksenteossa. Henkilöstöä kannustetaan antamaan palautetta ja tekemään ehdotuksia muun muassa intranetin

keskustelukanavan sekä tiimipalavereiden kautta. Lisäksi SRV:llä on käytössä anonyymit kanavat kehitysehdotusten antamiseen tai epäkohtiin puuttumiseen. Anonyymiä palautetta voi antaa laajassa henkilöstökyselyssä tai eettisen kanavan (whistleblowing) kautta.

SRV:n työntekijöiden oikeudet ja työehdot noudattavat kansallista lainsäädäntöä ja Kansainvälisen työjärjestön (ILO) työelämää koskevia peruseriaatteita ja -oikeuksia, ja niiden toteutuminen mahdollistetaan Toimintaperiaatteiden ja valvontamekanismien avulla.

Alihankkijat ja kumppanit

SRV:n strategiassa ja liiketoimintamallissa otetaan huomioon arvoketjun työntekijöiden edut, näkemykset ja oikeudet, joihin sisältyy heidän ihmisoikeuksiensa kunnioittaminen. Tämä toteutuu seuraavilla tavoilla:

- SRV sitoutuu YK:n yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskeviin ohjaaviin periaatteisiin sekä ILO:n työelämän peruseriaatteisiin ja -oikeuksiin. SRV:n tavoitteena on esimerkiksi koko arvoketjun kattavat, reilut ja turvalliset työolot.
- SRV tunnistaa arvoketjuunsa liittyvät mahdolliset ihmisoikeusvaikutukset osana riskienhallintaprosessejaan. Erityistä huomiota kiinnitetään haavoittuvassa asemassa oleviin työntekijöihin, kuten alihankintaketjussa työskenteleviin henkilöihin.
- SRV kuulee alihankkijoiden näkemyksiä suoraan tai välillisesti yhteistyökumppaneidensa ja alihankkijoidensa kautta.
- SRV:n liiketoimintamalli pohjautuu eettisiin Toimintaperiaatteisiin, jotka vaativat myös yhteistyökumppaneilta vastuullisuutta ja ihmisoikeuksien kunnioittamista. Näihin sisältyy esimerkiksi syrjimättömyys, lapsi- ja pakkotyön kieltä sekä työterveyden ja työturvallisuuden kannalta riittävät olosuhteet.
- SRV valvoo arvoketjun ihmisoikeusvaikutuksia säännöllisillä arvioinneilla ja tarkastuksilla. Alihankkijoiden työntekijöiden hyvinvointiin liittyviä

tietoja kerätään ja analysoidaan, jotta voidaan seurata strategisten tavoitteiden ja oikeuksien toteutumista.

- Jos arvoketjun työntekijöihin kohdistuu kielteisiä vaikutuksia, SRV pyrkii yhteistyössä sidosryhmien kanssa lieventämään niitä ja tarjoamaan korjaavia toimenpiteitä.

Vaikutuksen kohteena olevat yhteisöt

SRV:n strategiassa ja liiketoimintamallissa on huomioitu vaikutusten kohteena olevien yhteisöjen edut, näkemykset ja oikeudet, erityisesti turvallisuuden osalta työmaiden lähinaapurustossa. Lähiyhteisöjä osallistetaan kaupunkien toimesta etenkin arvoketjun alkupäässä kaavoituksen ja lupaprosessien yhteydessä. Erityistä huomiota kiinnitetään työmaiden turvallisuusriskeihin, kuten liikenteeseen, meluun ja mahdollisiin vaaratilanteisiin, jotka voivat vaikuttaa naapurustoon. SRV:llä on käytössä selkeät turvallisuuskäytännöt, kuten työmaiden rajaukset, asianmukaiset varoituskyltit ja kulkureittien ohjaaminen siten, että ne eivät häiritse tai vaaranna lähinaapuruston asukkaita. Turvallisuusriskien hallintaa seurataan jatkuvasti, ja mahdolliset yhteisöiltä saadut turvallisuusongelmiin liittyvät ilmoitukset käsitellään viipymättä. SRV:n toimintatavat perustuvat ihmisoikeuksia koskeviin kansainvälisiin standardeihin, kuten YK:n yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskeviin ohjaaviin periaatteisiin. Lähinaapuruston oikeus turvalliseen elinympäristöön huomioidaan osana työmaiden suunnittelua ja toteutusta. Lisäksi lähiyhteisöille tarjotaan kanavia palautteen antamiseen. Palautekanavina voivat toimia yhteyshenkilö tai sähköinen alusta, jossa yhteisön jäsenille tarjotaan mahdollisuus raportoida turvallisuusongelmista tai muista huolenaiheista.

Vuorovaikutus sidosryhmien kanssa on integroitu yrityksen johtamis- ja projektinhallintaprosesseihin. Sidosryhmiltä kerätty palaute analysoidaan ja käsitellään soveltuvin osin osana johtoryhmän kokouksia ja strategiatyötä sekä tarvittaessa hallituksessa.

Vuorovaikutuksen tarkoituksena on tunnistaa kestävyystavoitteiden saavuttamisen kannalta olennaiset

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

asiat, parantaa asiakastytytyväisyyttä ja edistää vastuullista toimintaa koko arvoketjussa.

Sidosryhmien näkemykset ohjaavat strategisten tavoitteiden määrittelyä, liiketoimintamallin kehittämistä sekä operatiivisia parannuksia. Esimerkiksi asiakkaiden ja sijoittajien kestäväää kehitystä koskevien odotusten kasvaminen on ohjannut SRV:tä integroimaan vastuullisuustavoitteet keskeiseksi osaksi liiketoimintamallia ja hankekehitystä.

Due diligence- ja olennaisuusarvointien kautta SRV on analysoinut sidosryhmien etuja ja näkemyksiä. Ne liittyvät erityisesti seuraaviin aiheisiin:

1. Elinkaariviisauden ja vastuullisuuden edistäminen. Asiakkaat ja sijoittajat arvostavat vastuullista rakentamista ja energiatehokkaita ratkaisuja.
2. Työturvallisuuden parantaminen. Henkilöstö ja alihankkijat korostavat turvallisten työympäristöjen tärkeyttä.
3. Toimitusketjujen hallinta niin ihmisoikeuksien kuin materiaaliketjun vaikutusten ymmärtämisen ja hallinnan kannalta.

Näiden havaintojen perusteella SRV on ottanut käyttöön konkreettisia toimenpiteitä, kuten:

- elinkaariviisaan työmaakonseptin kehittäminen,
- vähähiilisten materiaalien tietokannan kehittäminen sekä
- toimitusketjuun ja alihankkijoihin liittyvien käytäntöjen kehittäminen.

Sidosryhmien näkemysten integrointi SRV:n strategiaan tukee kestäväää ja kilpailukykyistä liiketoimintamallia, joka huomioi sekä taloudelliset tavoitteet että yhteiskunnalliset vastuut. Sidosryhmien näkemykset ovat suoraan vaikuttaneet SRV:n strategiaan painopistealueisiin.

Hallitus ja johtoryhmä käy katsauksissaan läpi säännöllisesti sidosryhmiltä nousseita kestävyysnäkökulmia ja päättää niihin liittyvistä tarvittavista toimenpiteistä. Johtoryhmää tiedotetaan vaikutusten kohteena olevien sidosryhmien näkemyksistä silloin, kun Suunnanäyttäjät-sidosryhmäpaneelin ja nuorisopaneelin kanssa järjestetyistä erilaisista työpajoista

ja kyselyistä sekä asiakaspalautteista saatuja tuloksia käydään läpi. Lisäksi johtoryhmä tarkastelee kvartaaleittain nettosuositte-luhalukkuutta mittaavaa NPS-lukua (Net Promoter Score).

SBM-3 – Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet sekä niiden vuorovaikutus strategian ja liiketoimintamallin kanssa

SRV:n strategia ja liiketoimintamalli ohjaavat yhtiön toimintaa, jonka yhteydessä tunnistetaan ja hallitaan olennaisia vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia. Yhtiön kestävyyyteen liittyvä päätöksenteko sekä strategian ja liiketoimintamallin mukauttaminen perustuvat olennaisiin vaikutuksiin, riskeihin ja mahdollisuuksiin.

SRV on toteuttanut olennaisuusanalyysin tunnistaakseen omaan toimintaansa sekä arvoketjuunsa liittyvät keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet. Niitä arvioitaessa on huomioitu sekä liiketoimintamallin keskeiset elementit että arvoketjun alku- ja loppupään toimijat.

SRV on todennut olennaisuusanalyysin perusteella seuraavat olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien nykyiset ja ennakoituvat vaikutukset:

- Liiketoimintamalli: Ilmastomuutoksen hillitseminen ja siihen sopeutuminen vaativat toimia rakennuslalla. Siksi SRV edistää elinkaariviisasta rakentamista ja vähähiilisiä ratkaisuja.
- Arvoketju: Hankintaketjussa korostuvat vastuullisten toimittajien ja laadukkaiden, vähähiilisten materiaalien valinta sekä arvoketjujen työntekijöiden oikeudet ja olosuhteet. Asiakaslupaus ja erinomainen asiakaskokemus ovat toiminnassa keskeisiä. Asiakkaan tarpeita tulee kuunnella ja niihin tulee vastata.
- Strategia: Elinkaariviisaus ja vähähiilisyystavoitteet ohjaavat päätöksentekoa ja resurssien kohdentamista työmaiden vähäpäästöisyyteen, elinkaariviisaiden konseptien kehittämiseen ja hankkeiden toteuttamiseen elinkaariviisaasti.

Vuonna 2025 SRV päivitti kaksoisolennaisuusanalyysin, jonka seurauksena olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien määrä

väheni ja samalla myös olennaisten osa-aiheiden kokonaisuus supistui. S4 standardiin liittyviä tietoja ei raportoida vuonna 2025. Muutoksella ei kuitenkaan ole vaikutusta yhtiön strategiaan tai liiketoimintamalliin. Keskeiset olennaiset teemat säilyvät raportoinnissa, mutta raportointi on nyt aiempaa kohdennetumpaa ja vastaa entistä paremmin sidosryhmien odotuksiin. Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet sekä niiden vuorovaikutus strategian ja liiketoimintamallin kanssa raportoidaan kunkin aihekohtaisen standardin yhteydessä taulukkomuodossa osioissa E1, E4, E5, S1, S2, S3 ja G1.

Olennaisia vaikutuksia ihmisiin ja ympäristöön

Ihmisiin liittyvät merkittävimmät kielteiset vaikutukset liittyvät omassa toiminnassa ja arvoketjussa terveyteen ja turvallisuuteen, kuten työtapaturmiin ja työperäisiin sairauksiin. Lisäksi olennaista on arvoketjussa mahdollisesti tapahtuva ihmisoikeuksien loukkaaminen. Nämä vaikutukset liittyvät SRV:n liiketoimintamalliin ja siinä rakennusten toteuttamiseen. Vaikutuksia tapahtuu kaikilla aikahorisonteilla niin SRV:n omille työntekijöille kuin alihankkijoille, jotka toimivat hankkeiden tuotannossa.

Merkittävimpiä kielteisiä vaikutuksia ympäristöön ovat ilmastomuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen sekä energian käyttöön liittyvät vaikutukset, sillä rakentaminen on alana suuri materiaalien ja energian käyttäjä. Olennaista on myös rakentamisen materiaalien käytön vaikutus luonnon monimuotoisuuteen. Nämä vaikutukset liittyvät SRV:n liiketoimintamalliin rakentamisessa, joka edellyttää materiaalien ja energian käyttöä. Vaikutuksia tapahtuu kaikilla aikahorisonteilla, ja SRV on osallisena olennaisissa vaikutuksissa toimintansa ja liikesuhteidensa kautta. Liikesuhteet liittyvät esimerkiksi materiaalien hankintaan toimittajilta.

Lyhyen, keskipitkän ja pitkän aikavälin riskien ja mahdollisuuksien taloudelliset vaikutukset

Lyhyt aikaväli:

- SRV arvioi, että raportointikauden aikana olennaisilla riskeillä ja mahdollisuuksilla ei ole ollut sellaisia merkittäviä taloudellisia vaikutuksia, jotka edellyttäisivät

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

omaisuuserien tai velkojen kirjanpitoarvojen olennaisia oikaisuja tilinpäätöksessä.

Keskipitkällä aikavälillä:

- Taloudellinen asema ja tulos:
 - Vähähiilisyyttä tukevat investoinnit hankkeissa, kuten vähähiilisten materiaalien käyttö sekä energiatehokkaiden ja uusiutuvan energian ratkaisujen kehittäminen, lisäävät kustannuksia lyhyellä aikavälillä.
 - Kiristytvä sääntely voi lisätä kustannuksia, mikä vaikuttaa kehitystyöhön käytettävissä oleviin resursseihin ja investointimahdollisuuksiin
- Riskit ja mahdollisuudet:
 - Riskejä ovat materiaalikustannusten nousu, toimitusketjun häiriöt sekä materiaalien saatavuus.
 - Riskeinä nähdään myös vakavat tapaturmat ja onnettomuudet, jotka voivat vaikuttaa hankkeiden läpivientiin ja kustannuksiin sekä aiheuttaa mainehaittaa. Ennaltaehkäisevät toimenpiteet kuitenkin vähentävät riskiä ja voidaan nähdä mahdollisuutena työnhyvinvoinnin kannalta.
 - Mahdollisuutena on parantunut markkina-asema vastuullisten asiakkaiden keskuudessa ja edelläkävijän asema elinkaariviisaissa ratkaisuissa.

Pitkällä aikavälillä (yli 5 vuotta):

- Taloudellinen asema ja tulos:
 - Vähähiilisyyden ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ratkaisuja on tarjolla enemmän ja niiden kustannustaso voi laskea kilpailun lisääntyessä.
 - Uudet sääntelyvaatimukset selkeytyvät ja integroituvat osaksi toimintaa, mikä tehostaa prosesseja ja tuo kustannussäästöjä parantuneen tehokkuuden kautta.
 - Vähähiilisen strategian täytäntöönpanon odotetaan parantavan yrityksen kustannustehokkuutta ja kilpailukykyä, mikä kasvattaa pitkän aikavälin kassavirtoja ja tulosta
- Riskit ja mahdollisuudet:
 - Riskinä on kilpailijoiden nopeampi mukautuminen vastuullisuusvaatimuksiin.

- Riskinä on, että SRV ei saavuta palkkatasa-arvoon liittyvää tavoitettaan. Se voi vaikuttaa yhtiön maineeseen vastuullisena ja reiluna työnantajana ja siten vaikeuttaa osaavan työvoiman houkuttelua.
- Mahdollisuutena on kehittyneiden vähähiilisten rakennusratkaisujen kasvu markkinoilla ja brändin vahvistuminen.
- Elinkaariviisaiden ratkaisujen kysyntä voi avata uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

SRV varmistaa strategiansa ja liiketoimintamallinsa resilienssin seuraamalla jatkuvatoimisesti markkinan muutoksia sekä liiketoiminnan että kestäväyyden kannalta. Muutoksia seurataan mm. alan etujärjestöjen, pankkien, sijoittajien sekä tutkimuslaitosten ennusteiden kautta. SRV:n johtoryhmä kokoontui tarkasteluvuonna neljä kertaa ja syventyi liiketoiminnan ja kestäväyyden muutoksiin sekä mahdollisiin muutoksiin tulevaisuudessa. Tarkastelussa pohdittiin vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia lähitulevaisuudessa, keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Tarkasteluihin sisällytettiin muutosten tarkastelu poliittisessa, taloudellisessa, sosiaalisessa, teknologisessa, luonnonympäristössä ja lainsäädännöllisessä ympäristössä.

Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta

IRO 1 – Kuvaus olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamis- ja arviointiprosesseista

Keskeiset menetelmät

SRV käyttää olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien arvioinnissa strukturoitua lähestymistapaa, joka yhdistää laadulliset ja määrälliset analyysit.

Menetelmät ja oletukset sisältävät seuraavaa:

- Tausta-analyysissa SRV kartoittaa vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia suhteessa lainsäädäntöön,

toimialajärjestöjen kuten Rakennusteollisuus RT:n ja Green Building Council Finlandin (FIGBO) tunnistamiin teemoihin ja yleisesti vastuullisuusasioiden kehitykseen. Esimerkkejä tietolähteistä ja SRV:n seuraamista asioista ovat Rakennusteollisuuden vähähiilisyystiekartta, lainsäädännön kehitys ja sen vaikutukset sekä FIGBO:n materiaalit.

- Sidosryhmien analyysissa SRV on kartoittanut keskeiset sidosryhmät ja heidän tarpeensa ja tunnistanut relevantit sidosryhmät (esimerkiksi asiakkaat, henkilöstö, sijoittajat, toimialan yhteistyöelimet, yhteistyökumppanit, media, paikallisyhteisöt, kansalaisjärjestöt, hallitus, osakkeenomistajat, viranomaiset, oppilaitokset). Sidosryhmäanalyysi toteutettiin haastatteluina ja kyselynä.
- Riskien ja mahdollisuuksien arvioinnissa SRV käyttää tunnistettujen vaikutusten arvioinnissa vakavuuden ja todennäköisyyden matriisia.

SRV:n kaksinkertainen olennaisuusanalyysiprosessi on keskeinen väline yrityksen mahdollisten ja todellisten, ihmisiin ja ympäristöön kohdistuvien vaikutusten sekä taloudellisten riskien ja mahdollisuuksien tunnistamisessa, arvioinnissa, priorisoinnissa ja seurannassa. Prosessi vastaa olennaisuuden arvioinnin periaatteisiin, joiden mukaisesti kestäväyteen liittyvät vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet otetaan systemaattisesti huomioon.

Kaksoisolennaisuusanalyysi

Ensimmäinen kaksoisolennaisuusanalyysi toteutettiin vuosina 2023-2024. Analyysiä tarkennettiin ja päivitettiin vuonna 2025. Seuraava kaksoisolennaisuusanalyysin päivitys on arvioitu toteutettavan vuonna 2026.

SRV:n prosessi olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien arvioimiseksi sisältää seuraavat vaiheet:

- Tunnistaminen
 - Keskeiset alueet ja toiminnot: Painopistealueina ovat korkean riskin toiminnot, kuten rakentamisen työmaiden työturvallisuus, ja elinkaariviisauteen liittyvät ratkaisut, kuten vähäpäästöiset materiaalit.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

- Liikesuhteet: SRV tarkastelee yhteistyökumppaneita ja toimittajia erityisesti materiaaleihin liittyvien ympäristövaikutusten ja suorien yhteistyökumppaneiden työolojen osalta.
 - Maantieteelliset painopisteet: SRV:n keskeinen toiminta-alue on Suomi.
2. Arviointi ja priorisointi
 - Vaikutusten vakavuus ja todennäköisyys: Kielteiset vaikutukset asetetaan tärkeysjärjestykseen niiden mittakaavan, laajuuden, korjattavuuden ja tapahtumisen todennäköisyyden perusteella. Myönteiset vaikutukset arvioidaan niiden mittakaavan ja laajuuden mukaan. Vuonna 2025 SRV käytti kynnysarvona 3, kun arvioinnin minimiarvo oli 1 ja maksimiarvo 5.
 - Laadulliset ja määrälliset kriteerit: SRV käyttää ESRS 1 -standardin mukaisia kriteereitä vaikutusten olennaisuuden arvioinnissa.
 3. Sidosryhmien kuuleminen
 - Asianomaiset ryhmät: SRV kuulee sidosryhmiä, kuten vaikutuksien kohteena olevia asiakkaita, työntekijöitä ja alihankkijoita, erityisesti tapauksissa, joissa vaikutukset voivat olla suoria tai välillisiä. Lisäksi kuullaan kestävyysraportin käyttäjinä olevia tahoja, kuten sijoittajia ja pankkeja. Asianomaisten ryhmien kuulemisella SRV pyrkii ymmärtämään vaikutuksia riittävällä tarkkuudella ja laajuudella.
 - Asiantuntijakonsultointi: SRV käyttää tarvittaessa ulkopuolisia asiantuntijoita ympäristö- ja työturvallisuusriskien sekä ihmisoikeusvaikutusten arvioinnissa.
 4. Seuranta ja raportointi
 - Vaikutusten ja toimien seuranta: SRV toteuttaa seurantamekanismeja arvioidun vaikutuksen mukaisilla toimenpiteillä, kuten auditoinneilla ja säännöllisillä tarkastuksilla toimittajaketjussa.
 - Raportointi: Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet raportoidaan SRV:n kestävyysraportissa ESRS-standardien mukaisesti.

Olennaisten kestävyysseikkojen tunnistamiseen ja priorisointiin on käytetty sekä laadullisia että määrällisiä kriteerejä. Olennaisuusarvioinnissa käytettiin apuna niin sanottua heat mapiä ja kynnysarvoja kestävyysseikkojen priorisointiin, jotta voitiin määrittää, mitkä vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet ovat olennaisia suhteessa strategiaan ja liiketoimintamalliin.

SRV käyttää alla kuvattua lähestymistapaa tunnistessaan, arvioidessaan, priorisoidessaan ja seurattessaan riskejä ja mahdollisuuksia, joilla on tai voi olla taloudellisia vaikutuksia. Prosessi sisältää seuraavat vaiheet:

1. Tunnistaminen

SRV kartoittaa riskit ja mahdollisuudet mahdollisuuksien mukaan koko arvoketjun osalta (omasta toiminnasta arvoketjun alkuun ja loppuun). SRV arvioi vaikutusten ja riippuvuuksien perusteella riskien ja mahdollisuuksien mahdollisia taloudellisia seurauksia. Tunnistamisessa SRV hyödyntää sisäisiä ja ulkoisia lähteitä, kuten riskianalyysijä, markkinatrendejä, sidosryhmien palautetta ja asiantuntijakonsultointeja. SRV ottaa huomioon, miten sen vaikutukset (esimerkiksi ympäristövaikutukset tai ihmisoikeuksiin liittyvät vaikutukset) ja riippuvuudet (esimerkiksi materiaalien saatavuus ja työntekijöiden hyvinvointi) vaikuttavat tunnistettuihin riskeihin ja mahdollisuuksiin.

2. Arviointi

SRV arvioi tunnistetut riskit ja mahdollisuudet todennäköisyyden ja taloudellisen vaikutuksen kautta käyttäen sekä määrällisiä että laadullisia kriteereitä. SRV hyödyntää todennäköisyyden arvioimisessa esimerkiksi tilastollisia malleja ja asiantuntija-arvioita. Taloudellisia vaikutuksia arvioidaan esimerkiksi tulokseen, kassavirtaan, taloudelliseen asemaan ja brändiarvoon liittyvien tekijöiden kautta.

3. Priorisointi

SRV priorisoi kestävyysriskien liittyvät riskit ja mahdollisuudet niiden vakavuuden, liiketoiminnan kriittisyyden ja pitkän aikavälin vaikutusten perusteella.

SRV käyttää riskien priorisointiin työkaluja, kuten riskimatriiseja, joissa yhdistetään todennäköisyys ja vaikutuksen vakavuus.

Kestävyyteen liittyvät riskit arvioidaan suhteessa liiketoiminnan kriittisiin tavoitteisiin, kuten strategiaan tavoitteisiin, maineenhallintaan, lainsäädännön noudattamiseen ja asiakastyytyväisyyteen.

4. Seuranta ja raportointi

SRV seuraa olosuhteita jatkuvasti ja tekee päivityksiä arviointeihin olosuhteiden muuttuessa. Erityisesti SRV seuraa sääntelyä, markkinadynamiikkaa ja teknologisia innovaatioita.

Riskien ja mahdollisuuksien hallinta on integroitu osaksi SRV:n yleistä riskienhallintaa, ja raportointi tapahtuu kestävyysraportin ja vuosikertomuksen yhteydessä. ESG-riskit, kuten ilmastoon, biodiversiteettiin ja työntekijöiden hyvinvointiin liittyvät riskit, arvioidaan osana riskikartoitusta, joka raportoidaan puolivuositain johdolle ja hallitukselle. Tunnistetut vaikutukset ja riskit sisällytetään riskiprofiiliin käyttämällä priorisointityökalua, joka arvioi kunkin riskin todennäköisyyttä ja vaikutusta SRV:n liiketoimintaan. Priorisointi auttaa suuntaamaan toimenpiteet keskeisiin riskeihin, joita käsitellään yleisen riskinsietokyvyn arvioinnin yhteydessä. Riskiprofiilia päivitetään säännöllisesti ja muutokset raportoidaan hallituksen tarkastusvaliokunnalle.

Mahdollisuuksien tunnistaminen on integroitu osaksi strategista johtamisprosessia hyödyntämällä markkina-analyysijä, asiakaspalautetta ja megatrendikatsauksia. Analyysituloksia käsitellään johtoryhmässä vuosittaisen strategiatyön aikana, ja ne ohjaavat liiketoiminnan kehitystä.

Vuoden 2025 kaksoisolennaisuusanalyysin päivityksen jälkeiset muutokset vaikutuksiin, riskeihin ja mahdollisuuksiin

Vuoden 2025 kaksoisolennaisuusanalyysin päivitys perustui vuonna 2024 toteutettuun laajaan kaksoisolennaisuusanalyysiin ja siinä tunnistettuihin olennaisiin vaikutuksiin, riskeihin ja mahdollisuuksiin. Päivityksen tavoitteena oli varmistaa, että tunnistetut

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

tekijät ovat edelleen SRV:lle olennaisia ja ESRS-standardin mukaisia, arvioida markkinamuutoksia sekä tarkistaa pisteytyksen oikeellisuus.

Päivitysprosessissa vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien määrää vähennettiin systemaattisesti asiakashaastatteluiden, johtoryhmätyöpajan ja asiantuntija-arvioiden avulla. Karsinnan perusteina olivat muun muassa vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien yhdistäminen, päällekkäisyyksien poistaminen ja uudelleenarviointi.

Merkittävä muutos tehtiin myös kynnysarvoon: vuoden 2024 arvo 2,5 nostettiin arvoon 3. Tämä rajaa raportoinnin piiriin liiketoiminnan kannalta kaikkein olennaisimmat vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet, mutta varmistaa samalla sidosryhmien kannalta keskeisten asioiden huomioimisen. Nykyiset olennaiset kestävyysseikat ovat linjassa alan verrokkiyritysten kanssa. Lisäksi todettiin, ettei S4-standardin osalta ole tunnistettu olennaisia vaikutuksia, riskejä tai mahdollisuuksia, joten se jää raportoinnin ulkopuolelle. Seuraavat osa-alueet jäivät kynnysarvon alapuolelle tai niihin ei tunnistettu olennaisia vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia vuonna 2025:

- S1 Työolot: Työllisyysturva, työaika, riittävä palkka, työmarkkinaosapuolten vuoropuhelu, työehtosopimusneuvottelut, väkivallan ja häirinnän torjunta, moninaisuus, pakkotyö
- S2 Työolot: Työmarkkinaosapuolten vuoropuhelu, Väkivallan ja häirinnän torjunta, Moninaisuus
- E4 Biologinen monimuotoisuus: Maankäytön muutokset, makean veden ja merten käytön muutokset

Kuvaus ilmastoon liittyvien olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamis- ja arviointiprosesseista

SRV huomioi merkittävimmät ilmastomuutokseen liittyvät vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet strategiassaan ja asettaa niille tavoitteita ja toimenpiteitä, joita seurataan strategisten mittareiden, vastuullisuusohjelman ja ilmastotiekartan avulla.

Yritysriskien analyysi sisältää TOFD-viitekehyksen mukaiset osa-alueet. Ilmastoon liittyvät fyysiset riskit on tunnistettu ja arvioitu tämän viitekehyksen mukaisesti. SRV

arvioi liiketoimintansa alttiutta fyysisille riskeille seuraavasti:

- Rakennushankkeet: Ilmastoon liittyvät riskit, kuten tulvat ja äärimmäiset lämpötilat, voivat vahingoittaa sekä rakenteilla olevia että valmistuneita rakennuksia, mikä kasvattaa projektien kustannuksia ja lisää aikataulullisia riskejä. Rakenteiden suunnittelussa otetaan huomioon tunnistetut riskit soveltamalla elinkaariviisaan rakentamisen periaatteita, kuten parannettua säänkestävyyttä ja energiatehokkuutta.
- Raaka-aineiden saatavuus ja hintavaihtelut: SRV pyrkii tunnistamaan riskit, jotka liittyvät ilmastomuutoksen vaikutuksiin rakennusmateriaalien hankinnassa, kuten kasvavat kuljetuskustannukset tai tuotantohäiriöt tietyillä alueilla tai tiettyihin materiaaleihin liittyen. Ilmastoriskit voivat vaikuttaa myös energiankulutukseen ja vedenkäyttöön koko arvoketjussa.
- Liiketoiminnan herkkyyshanalyysi: Arvioidaan eri markkina-alueiden, kuten kaupunkien ja rannikkoalueiden, alttius ilmastomuutoksen vaikutuksille. SRV kartoittaa, miten nämä alueelliset riskit voivat pitkällä aikavälillä vaikuttaa liiketoimintamahdollisuuksiin, asiakastarpeisiin ja hankkeiden vaatimuksiin.

SRV on seulonut omat toimintonsa ja koko arvoketjunsä systemaattisesti tunnistaaakseen tosiasialliset ja mahdolliset päästölähteet sekä muut ilmastoon liittyvät vaikutukset.

Tosiasiallisia päästölähteitä ovat:

- Suorat päästöt (scope 1): Polttoaineen käyttö omissa koneissa ja laitteissa rakennustyömailla sekä leasing-autojen polttoaineet.
- Epäsuorat päästöt (scope 2): Rakennustyömaiden ja toimistojen sähkön, kaukolämmön ja kaukokylmän kulutus.
- Epäsuorat päästöt arvoketjussa (scope 3): Erityisesti rakennusmateriaalien, kuten betonin ja teräksen, päästöt sekä logistiikka, matkustaminen ja muut materiaalihankinnat.

Mahdollisia päästölähteitä ovat tulevien rakennusprojektien materiaalivalinnat ja niiden vaikutukset (esimerkiksi materiaalit ja niiden valmistus) sekä tulevien hankkeiden energiaan liittyvät ratkaisut ja valinnat.

Muita ilmastoon liittyviä vaikutuksia ovat maankäytön muutokset. Rakentaminen voi vähentää maaperän hiilivarastoja ja heikentää sen kykyä sitoa hiiltä.

SRV arvioi kasvihuonekaasupäästöjen ja muiden ilmastovaikutusten laajuutta ja merkittävyyttä seuraavasti:

Kasvihuonekaasujen kokonaispäästöjen laskennassa scope 1- ja scope 2- päästöt lasketaan suoraan mitattujen polttoaine- ja energiankulutustietojen perusteella. Scope 3- päästöjen laskelmat perustuvat esimerkiksi materiaalien ympäristöselosteisiin ja elinkaariarviointiin (LCA), ja niissä käytetään soveltuvia päästökertoimia.

Päästötiedot raportoidaan vuosittain kansainvälisten standardien, kuten GHG Protocol standardin, mukaisesti.

Vaikutuksia seurataan lyhyellä aikavälillä päästövähennysten saavuttamisen kautta. Pitkällä aikavälillä arvioidaan, miten ilmastotavoitteet vaikuttavat esimerkiksi materiaalien tuotantoketjuissa ja miten materiaaleja on saatavilla hankkeisiin.

SRV on tunnistanut seuraavat liiketoimintaansa ja ilmastoon liittyvät fyysiset riskit eri aikajäniteillä:

- Lyhyellä aikavälillä (raportointikausi): Rankkasateet ja myrskyt, jotka voivat aiheuttaa häiriöitä rakennustyömailla ja logistiikassa.
 - Keskipitkällä aikavälillä: Lämpötilojen nousu ja sään ääri-ilmiöiden, kuten kuivuusjaksojen ja tulvien, lisääntyminen, jotka voivat vaikuttaa energiatehokkuusvaatimuksiin sekä rakenteiden kestävyysvaatimuksiin ja teknisiin ominaisuuksiin.
 - Pitkällä aikavälillä: Merenpinnan nousu ja krooniset lämpötilan muutokset, jotka voivat vaikuttaa teknisiin ratkaisuihin ja hankkeiden sijoittumiseen.
- Omaisuuksia ei ole käsitelty, sillä SRV:llä ei ole omaisuusseriä, jotka joutuisivat fyysisten riskien kohteiksi.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Lyhyen, keskipitkän ja pitkän aikavälin määrittely ja
yhteys strategisiin suunnitelmiin

SRV määrittelee aikavälit seuraavasti:

- Lyhyt aikaväli: Nykyiset hankkeet ja lähivuosien operatiiviset tavoitteet.
- Keskipitkä aikaväli: Strategisen suunnittelun ja kehittämisen painopisteet seuraavalle 1–5 vuodelle.
- Pitkä aikaväli: Strategisen suunnittelun ja kehittämisen painopisteet seuraavalle 5–10 vuodelle.

Aikavälit liittyvät SRV:n strategiseen suunnitteluun siten, että lyhyen aikavälin riskit otetaan huomioon hankkeiden operatiivisessa riskinhallinnassa, kun taas keskipitkän ja pitkän aikavälin riskit vaikuttavat kehittämisen kohdentamissuunnitelmiin ja prioriteetteihin, kuten energiatehokkaiden ja vähähiilisten rakennusratkaisujen kehittämiseen.

SRV arvioi, että liiketoiminnan altistuminen tunnistetuille ilmastoon liittyville vaaroille vaihtelee alueittain ja projekteittain. SRV huomioi projektien sijainnit suhteessa ilmastoriskeihin, kuten tulvaherkkyysalueisiin.

SRV arvioi siirtymäriskejä sekä omissa toiminnoissaan että arvoketjun alku- ja loppupäässä seuraavista näkökulmista:

- Sääntely- ja lainsäädäntöriskit: Rakentamisen ja rakennuksien päästöihin, energiatehokkuuteen sekä muihin ympäristövaikutuksiin liittyvä lainsäädäntö voi lisääntyä, samoin ilmasto- ja ympäristöasioihin liittyvät raportointivaatimukset. Ilmastomuutokseen ja yritysvastuuseen liittyvän lainsäädännön kehitykseen ja aikatauluun liittyy epävarmuutta.
- Teknologiariskit: Siirtyminen kohti uusia rakennusteknologioita, kuten vähähiilistä betonia, voi vaatia merkittäviä investointeja ja tutkimusta. Lisääntyvät rakentamisen teknologiavaatimukset osaltaan edellyttävät investointeja, kuten energiatehokkuutta, ilmastoystävällisempää lämmöntuotantoa ja älykästä talotekniikkaa koskevia ratkaisuja.
- Markkinariskit: Siirtymä vihreään rakentamiseen voi muuttaa kysyntää, jolloin vähähiilisten ratkaisujen suosio kasvaa. SRV:n kilpailukyky voi heikentyä, jos SRV ei

vastaa asiakkaiden vaatimuksiin, jotka koskevat vähäpäästöisiä ratkaisuja. Energian ja materiaalien kustannukset voivat kasvaa. Esimerkiksi energiateollisuuteen ja energian hintaan vaikuttavien päästöoikeuksien hinnan nousu ja/tai uusiutuvan energian kasvava kysyntä sekä ilmastoystävällisimpien materiaalien korkeammat hinnat vaikuttavat markkinaan ja kysyntään.

- Maineriskit: SRV:n maineeseen vaikuttaa sen kyky vastata sidosryhmien ilmastotoimiin liittyviin odotuksiin. Yritysten ilmastotoimiin, raportointiin, viestintään ja konkreettisiin tekoihin liittyvät vaatimukset kasvavat, niihin kiinnitetään yhä enemmän huomiota ja niitä tarkastellaan kriittisesti. Maineeseen vaikuttavat myös yhteistyökumppaneiden ilmastotoimiin liittyvät mahdolliset laiminlyönnit tai kyky vastata SRV:n vaatimuksiin.

SRV tunnistaa seuraavia siirtymämahdollisuuksia, jotka voivat edistää sen liiketoiminnan kestävyyttä ja kilpailukykyä:

- Innovatiiviset vähähiiliset elinkaariviisaat ratkaisut: Kehittämällä uusia tuotteita ja palveluita, jotka tukevat hiilineutraalia rakentamista, SRV voi vahvistaa markkina-asemaansa. Esimerkiksi uusiutuvan energian integrointi rakennuksiin ja kiertotalouden ja vähähiilisten materiaalien hyödyntäminen materiaalien käytössä voivat kasvattaa kysyntää.
- Vihreä rahoitus: Vihreiden rakentamishankkeiden rahoituksen saatavuus paranee, kun ne vastaavat EU-taksonomian ja kestävä rahoituksen kriteereitä.
- Energiatehokkuus: Energiatehokkaiden rakennusten suunnittelu voi tuottaa pitkän aikavälin kustannussäästöjä sekä vastata kasvavaan asiakaskysyntään.

SRV arvioi, että yrityksen varat ja liiketoiminta ovat altistuneet siirtymäriskeille ja -mahdollisuuksille seuraavasti:

- Rakennushankkeiden haluttavuus ja arvo: Rakennusprojektien haluttavuus ja arvo voi laskea, jos ne

eivät täytä tulevia ilmastokriteereitä tai asiakasvaatimuksia.

- Materiaalihankinnat: Rakennusmateriaalien valikoiman rajoitukset tai niiden kustannusten nousu voivat vaikuttaa merkittävästi projekteihin. Tämä korostuu erityisesti, jos toimitusketjut eivät ole optimoituja esimerkiksi hiilijalanjäljen pienentämiseen eivätkä vastaa kiristyviä vaatimuksia.
- Kokonaisvaltainen siirtymävalmius: SRV:n liiketoiminta voi hyötyä siirtymästä, jos yhtiö onnistuu ottamaan käyttöön elinkaariviisaat vähähiiliset ratkaisut ajoissa, parantamaan prosessien tehokkuutta, kuten vähentämään hukkaa, ja vastaamaan markkinoiden kasvaviin odotuksiin.

SRV toteuttaa jokaiselle EU-taksonomian mukaiselle hankkeelle ilmastoriskikartoituksen, jossa arvioidaan kyseiseen hankkeeseen liittyvät fyysiset riskit sekä keinot, joilla niitä voidaan hallita ja ilmastomuutokseen sopeutua. Skenaarioissa fyysiset riskit arvioidaan kansallisella tasolla. SRV peilaa hankkeissaan alan ilmastoriskikartoituskehikoihin ja niiden mukaisiin oletettavissa oleviin riskeihin lyhyellä, keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä sekä mukauttaa hankkeiden suunnittelua, toteutusta ja elinkaariajattelua niiden mukaisesti. Strategisesti tämä huomioidaan liiketoiminnan suunnittelussa elinkaariviisaiden ratkaisujen painopisteen alla.

SRV tunnistaa ilmastomuutoksen riskit hankkeissaan ja työmaatoiminnoissaan. Riskeihin varaudutaan työmaaohjeistuksessa, ja hankkeiden suunnittelun ohjauksessa huomioidaan pitkäaikaiset ilmastomuutoksen vaikutukset rakennuksen toimintaan.

Osana riskienhallinnan prosessia SRV arvioi ja tunnistaa ilmastoon liittyviä siirtymäriskejä ja -mahdollisuuksia sekä omissa toiminnoissaan että arvoketjun alku- ja loppupäässä huomioiden lyhyen, keskipitkän ja pitkän aikavälin. SRV arvioi siirtymäriskejä ja -mahdollisuuksia ottaen huomioon ilmastoskenaarion, joka pyrkii rajoittamaan lämpenemisen 1,5 asteeseen. Tämä kattaa esimerkiksi tiukentuvan sääntelyn, markkinoiden

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyyseraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

siirtymisen kohti vähähiilisiä ratkaisuja sekä uusien teknologioiden ja energialähteiden käyttöönoton. SRV arvioi samalla, miten sen liiketoiminta voi altistua siirtymätapahtumille, kuten tiukentuville päästörajoituksille ja energiatehokkuusvaatimuksille. Mahdollisuudet liittyvät innovaatioihin ja kustannussäästöihin energiatehokkuudessa, kun taas riskit voivat ilmetä materiaali- ja energiakustannusten nousuna ja saatavuuteen liittyvinä seikkoina sekä markkinakysynnän muutoksina. Arviossa ei ole huomioitu skenaarioita, joissa ilmasto lämpenee erittäin nopeasti. SRV ei ole hyödyntänyt ilmastoon liittyvien vaarojen tunnistamisessa sekä altistumisen ja herkkyyden arvioinnissa esimerkiksi IPCC:n SSP5-8.5-skenaarioon perustuvia suurten päästöjen ilmastoskenaarioita.

SRV käyttää skenaarioanalyysiä (joka pyrkii rajoittamaan lämpenemisen 1,5 asteeseen) apunaan lyhyen, keskipitkän ja pitkän aikavälin liiketoiminnan riskien arvioinnissa, sekä yrityksen liiketoiminnan resilienssin arvioinnissa. SRV katsoo, että käytetty skenaario kattaa todennäköiset riskit ja epävarmuustekijät, sillä riskien arvioinnissa on otettu huomioon myös voimakkaat muutokset. SRV:n strategiaa päivitetään vuosittain huomioiden toimintaympäristön muutokset ja tarkennetaan strategiaa sekä siitä seuraavia toimenpiteitä huomioiden mukaisesti. Lisäksi SRV tarkastelee pidemmälle aikahorisonttiin tulevia uusia mahdollisuuksia liiketoiminnalle. Skenaarioissa on otettu huomioon talouden, teknologian, energiankäytön ja energialähteiden muutokset. Lisäksi osana kokonaisuutta pohditaan myös geopolitiikan vaikutuksia liiketoimintaan. Skenaariot perustuvat kansallisiin tietoihin.

Kuvaus pilaantumiseen liittyvien olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamis- ja arviointiprosesseista
Standardiin E2 liittyvät vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet eivät ylittäneet SRV:n olennaisuuden kynnysarvoa kaksoisolennaisuusarvioinnissa. Näin ollen SRV ei raportoi kyseisen standardin mukaisia tiedonantovaatimuksia.

Osana kaksoisolennaisuusarviointia SRV on suorittanut toimipaikkojen sijaintien ja liiketoimintojen systemaattisen kartoituksen tunnistaa osien tosiasialliset ja mahdolliset pilaantumiseen liittyvät vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet omissa toiminnoissaan sekä arvoketjun alku- ja loppupäässä. Kartoituksessa on painotettu erityisesti veden ja maaperän pilaantumisen vaikutuksia ja riskejä, jotka ovat rakentamisen kannalta olennaisia. Työmailla käsiteltävien kemikaalien, maa- ja kiviaineksen sekä muiden materiaalien hallinta on keskeinen osa prosessia, jotta niiden pääsy ympäristöön voidaan estää.

Pilaantumisen hallinta on rakennusosalalla selkeästi määriteltyä ja säänneltyä, ja SRV:llä on tarkat työmaakohtaiset kriteerit, järjestelmät ja toimintamallit, joiden avulla pyritään välttämään pilaantumista. Pilaantumisen ehkäisy on tiukasti säänneltyä, ja se sisältyy esimerkiksi rakennuslupiin aina, kun yritys toteuttaa hankkeita. SRV ei ole toistaiseksi järjestänyt erillisiä yhteisökuulemisia liittyen pilaantumiseen vaikutusten kohteena olevien yhteisöjen kanssa.

Kuvaus vesivaroihin ja merten luonnonvaroihin liittyvien olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamis- ja arviointiprosesseista
Standardiin E3 liittyvät vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet eivät ylittäneet SRV:n olennaisuuden kynnysarvoa kaksoisolennaisuusarvioinnissa. Näin ollen SRV ei raportoi kyseisen standardin mukaisia tiedonantovaatimuksia.

Osana kaksoisolennaisuusarviointia SRV on arvioinut omistuksiaan ja toimintaansa tunnistaa osien vesivaroihin ja merten luonnonvaroihin liittyvät tosiasialliset ja mahdolliset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet omassa toiminnassaan sekä arvoketjunsä alku- ja loppupäässä. Arviossa SRV on hyödyntänyt paikkatieto- ja ympäristöanalyysseja työmaiden sijaintien osalta.

SRV:n toiminnassa vedenkäyttö on vähäistä, ja sen hallinta on vakiintunut osa yrityksen työmaiden ympäristötoimenpiteitä. Vedenkäytön seuranta ja hallintakäytännöt sisältyvät SRV:n ympäristöjärjestelmään ja noudattavat viranomaisvaatimuksia. SRV:llä ei ole suoraa

toimintaa merialueilla tai meren luonnonvarojen hyödyntämisessä.

Vesivaroihin ja merten luonnonvaroihin liittyvät riskit arvoketjun alkupäässä liittyvät lähinnä materiaalien tuotantoon ja kuljetuksiin. Näitä riskejä hallitaan toimittajien vastuullisuuskriteereillä, sopimusehdoilla ja ympäristövaatimuksilla. Valmiiden rakennusten osalta vesivaroihin liittyvät vaikutukset liittyvät käyttövaiheen vedenkulutukseen, mutta SRV:n rooli rajoittuu suunnitteluratkaisuihin. SRV ei ole toistaiseksi järjestänyt yhteisökuulemisia liittyen vesivaroihin ja merten luonnonvaroihin vaikutusten kohteena olevien yhteisöjen kanssa.

Kuvaus biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin liittyvien olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamis- ja arviointiprosesseista
SRV on arvioinut biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin liittyviä vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia osana kaksoisolennaisuusanalyysiä.

SRV on tunnistanut vaikutuksia olevan sen omissa toiminnoissa työmailla ja arvoketjussa. Työmaiden sijainnit on tunnistettu ja niiden mahdolliset yhteydet suojeltuihin alueisiin, herkästi haavoittuviin ekosysteemeihin ja biodiversiteetin kannalta merkittäviin kohteisiin. Paikantamisessa on hyödynnetty paikkatietoanalyyssejä ja paikallisia ympäristötietokantoja. Analyysien ja viranomaisyhteistyön perusteella SRV huomioi lieventämistoimenpiteet kuten rakentamisen aikaiset suojavyöhykkeet ja viranomaisten antamat toimintaohjeet. Työmaat käsittelevät tunnistettuja riskejä osana toimintajärjestelmän mukaisia seurantakokouksia. Rakennusosalalla ei ole vielä täysin yhtenäisiä ja selkeästi määriteltyjä metodeja ja arviointiperusteita arvoketjun osalta. Tämän vuoksi SRV ei tällä hetkellä tiedä arvoketjun eri vaiheiden vaikutuksia biologiseen monimuotoisuuteen. SRV on aloittanut vuonna 2024 luontojalanjälkensä kartoituksen ja saanut ensimmäiset tulokset vuonna 2025. Kartoitustyö jatkuu vuoteen 2028 asti. Osana kartoitusta kehitetään menetelmiä ja kerätään tietoa arvoketjun

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

merkittävistä vaiheista, joissa vaikutukset todennäköisesti syntyvät. Riskien ja mahdollisuuksien tarkempi analyysi tehdään sitä mukaa, kun tiedonkeruu ja analysointi etenevät. SRV on tunnistanut ja arvioinut biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin kohdistuvia vaikutuksia erityisesti seuraavilla alueilla:

1. Rakennushankkeiden vaikutus luontoon:
 - Hankkeisiin liittyvät maankäytön muutokset, jotka voivat aiheuttaa elinympäristöjen pirstoutumista, maaperän sulkemista tai suojeltujen lajien elinympäristöjen heikentymistä.
 - Vaikutuksia arvioidaan paikallisesti ekosysteemiselvitysten ja ympäristövaikutusten arvioinnin (YVA) perusteella. Nämä tehdään jo arvoketjun alkupäässä viranomaisien toimesta.
2. Arvoketjun vaikutukset:
 - SRV:llä ei ole tällä hetkellä tarkkaa kuvaa arvoketjussa tapahtuvista vaikutuksista, mutta näitä on lähdetty selvittämään osana luontojalanjäljen selvitystä.
 - Rakennusmateriaalien hankintaan liittyvät vaikutukset, erityisesti metsien käytön ja louhinnan osalta, jotka voivat heikentää biodiversiteettiä. Esimerkiksi teräksen ja betonin valmistusprosessit ovat päästöintensivisiä ja sitä kautta vaikuttavat biodiversiteetin vähenemiseen.
 - Arvioinneissa käytetään kolmansien osapuolten vastuullisuussertifikaatteja (kuten FSC, PEFC). Tulevaisuudessa SRV pyrkii parantamaan materiaalien jäljitettävyyttä ja hyödyntämään riskiperusteisia analyysityökaluja.

SRV on tunnistanut biologisesta monimuotoisuudesta ja ekosysteemeistä riippuvia kriittisiä palveluja, jotka vaikuttavat sen toimintaan ja arvoketjuun:

- Arvoketjun riippuvuudet:
 - SRV:n liiketoiminta on riippuvaista materiaaleista ja energiasta.
 - Materiaalitoimitusten, kuten puun, saatavuus riippuu terveistä ekosysteemeistä.
 - Vaikutusten hallinnassa käytetään vastuullisen hankinnan periaatteita ja toimittajille asetettuja vaatimuksia. Niillä vähennetään

ekosysteemipalveluihin liittyviä riskejä ja pyritään varmistamaan materiaalien saatavuus jatkossa.

- Ekosysteemipalvelut, jotka voivat häiriintyä: SRV arvioi, mitkä ekosysteemipalvelut ovat herkkiä häiriöille tai voivat todennäköisesti häiriintyä rakennustoiminnan vaikutuksesta. Näitä ovat esimerkiksi:
 - Pohjavesien laadun heikentyminen: Rakennustoiminta voi vaikuttaa pohjavesiin, jos ei noudateta riittäviä suojaustoimia.
 - Pölyttäjien väheneminen: Kaupunkirakentaminen voi johtaa pölyttäjäystävällisten elinympäristöjen vähenemiseen, mikä voi vaikuttaa lähialueiden kasvillisuuden monimuotoisuuteen ja ruuantuotannon ketjuihin
 - Materiaalien hankinnan vaikutukset paikallisiin ekosysteemeihin

Arviointiperusteet:

- Rakennusallalla ei ole vielä täysin yhtenäisiä ja selkeästi määriteltäviä arviointiperusteita, mutta SRV noudattaa lainsäädäntöä ja paikallisia vaatimuksia sekä käy keskustelua paikallisten viranomaisien kanssa. SRV tunnistaa, että arviointimenetelmien ja -perusteiden yhtenäistäminen on tärkeää ja on mukana niiden kehittämisessä yhdessä alan järjestöjen kanssa. Tulevaisuudessa tavoitteena on luoda yhtenäisiä arviointiperusteita ja laajentaa vaikutusten arviointia arvoketjussa sekä julkaista nämä arviointiperusteet ja niihin liittyvät löydökset läpinäkyvyyden lisäämiseksi.
- Paikallisten ja globaalien ekosysteemipalveluiden tilan arviointi yhteistyössä ekologisten asiantuntijoiden kanssa on osa luontojalanjäljen selvittämistä, johon liittyvä hanke on aloitettu vuonna 2024.
- Sertifioitujen materiaalien ja tuotteiden suosiminen, kuten FSC- ja PEFC-sertifikaatit, joilla varmistetaan kestävien ekosysteemipalvelujen hyödyntäminen.
- Ekosysteemipalveluiden kartoitus hankekohtaisesti, erityisesti vesiensuojelun ja luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta.

Ekosysteemipalvelut, jotka ovat häiriintyneet tai voivat häiriintyä:

- Hulevesien hallinta tiivistyvillä kaupunkialueilla, mikä voi heikentää paikallisten ekosysteemien kykyä käsitellä vesikuormia.
- Metsäalueiden elinympäristöpalvelut, joita materiaalihankinta saattaa heikentää, ellei sitä hallita vastuullisesti.

SRV on tunnistanut ja arvioinut biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin liittyviä siirtymäriskejä ja fyysisiä riskejä sekä mahdollisuuksia ottaen huomioon yrityksen toiminnan vaikutukset ja riippuvuudet luonnonvaraisista ekosysteemeistä. Arviointiperusteina on käytetty muun muassa maankäytön muutosten, resurssien käytön ja ilmastomuutoksen aiheuttamien haittojen, kuten sään ääri-ilmiöiden, vaikutuksia paikalliseen biodiversiteettiin ja ekosysteemien toimintaan.

Siirtymäriskejä arvioidaan erityisesti tiukentuvan ympäristösääntelyn ja kestävästä rakentamisen vaatimusten kautta, jotka voivat vaikuttaa toimintatapoihin ja arvoketjun valintoihin. Mahdollisuudet liittyvät esimerkiksi ekologisten ratkaisujen, kuten luonnon monimuotoisuutta tukevien suunnitteluperiaatteiden ja vähähiilisten ratkaisujen, hyödyntämiseen. Fyysisiä riskejä tarkastellaan luonnonvarojen ehtymisen ja ekosysteemien heikkenemisen osalta, jotka voivat vaikuttaa pitkällä aikavälillä rakennushankkeisiin ja materiaalien saatavuuteen.

Järjestelmäriskit syntyvät, kun useat riskitekijät, kuten biodiversiteetin köyhtyminen, luonnonkatastrofit ja sään ääri-ilmiöt, yhdessä luovat laajempia, hallitsemattomia riskejä koko toimialalle ja yhteiskunnalle. Näitä riskejä pyritään kartoittamaan luontojalanjäljen selvittämällä, jotta näihin voidaan jatkossa vaikuttaa ja varautua. Selvityksellä pyritään myös saamaan käsitys vaikutuksen kohteena olevista yhteisöistä ja siitä miten kielteisiä vaikutuksia voidaan välttää.

SRV:llä ei tällä hetkellä ole kattavaa näkyvyyttä koko arvoketjunsä vaikutuksista biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin. Yhtiö keskittyy ensisijaisesti oman toimintansa aiheuttamiin vaikutuksiin, joita arvioidaan

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

erityisesti rakennustoiminnan yhteydessä. Arviointi perustuu viranomaisten tekemiin selvityksiin sekä sidosryhmien kuulemisiin rakennusprosessin alkuvaiheessa, kuten kaavoitus- ja lupamenettelyissä.

Mikäli tulevaisuudessa ilmenee mahdollisia kielteisiä vaikutuksia yhteisiin biologisiin resursseihin ja ekosysteemeihin, SRV arvioi, miten eri toimipaikkojen ja raaka-aineiden tuotanto- ja hankintaprosessit voivat vaikuttaa niihin. Mikäli vaikutuksia kohdistuu yhteisöihin, SRV tekee yhteistyötä viranomaisten ja muiden sidosryhmien kanssa arvioidakseen vaikutusten merkittävyyttä ja mahdollisia toimenpiteitä. Osallistaminen ja vuorovaikutus yhteisöjen kanssa ovat tärkeä osa SRV:n tulevaa kehitystyötä. Mikäli vaikutuksia ei voida välttää, SRV tiedottaa suunnitelmistaan minimoida vaikutuksia ja toteuttaa lieventäviä toimenpiteitä, jotka tukevat ekosysteemipalveluiden säilymistä ja toimivuutta.

SRV on sitoutunut osana luontoalanjälkensä selvittämistä seuraaviin toimenpiteisiin:

- Kartointu: Arvoketjun vaikutusten tunnistamiseksi ja olennaisten toimipaikkojen sekä raaka-aineiden tuotanto- ja hankintaprosessien selvittämiseen.
- Vastuullisuusanalyysi: Tavoitteena on arvioida erityisesti raaka-aineiden tuotannon ja hankinnan vaikutuksia biodiversiteettiin, esimerkiksi betonin, teräksen, puuraaka-aineiden tai kaivannaismateriaalien osalta. Koska arvoketjun laajuudesta ei vielä ole kattavaa tietoa, vaikutusten kohteena olevien yhteisöjen kuulemisia ei ole toistaiseksi järjestetty. SRV kannustaa yhteistyökumppaneitaan kehittämään sidosryhmävuoropuhelua, joissa kuulemiset tulevat osaksi vaikutusten arviointia. Kehitystyössä kiinnitetään erityistä huomiota yhteisöihin, joihin ekosysteemipalveluiden heikkeneminen kohdistaa merkittäviä vaikutuksia.
- SRV tunnistaa, että osa sen omista rakennushankkeista voi vaikuttaa ekosysteemipalveluihin, joilla on merkitystä paikallisille yhteisöille (esim. hulevesien hallinta, viheralueiden tarjoamat kulttuuripalvelut). Vaikka kaikkia vaikutuksia ei voida vielä täysin estää, SRV pyrkii:

- Välttämään kielteisiä vaikutuksia: Harkitsemalla huolellisesti rakennushankkeiden sijoittumista ja suunnittelua ympäristönäkökohdat huomioiden.
 - Lieventämään vaikutuksia: Toteuttamalla toimenpiteitä, kuten viherkattojen tai -seinien rakentaminen, luonnon monimuotoisuuden huomioiminen pihasuunnittelussa, hulevesien hallintajärjestelmien parantaminen sekä paikallisen biodiversiteetin ylläpito ja ennallistaminen.
- SRV:llä on muutamia hankkeita, jotka sijaitsevat biologisen monimuotoisuuden kannalta herkillä alueilla tai niiden läheisyydessä, mutta nämä hankkeet eivät vaikuta herkkiin alueisiin tai lajien elinympäristöihin kielteisesti. Tämän vuoksi ei näissä kohteissa todettu tarpeelliseksi toteuttaa biologiseen monimuotoisuuteen liittyviä lieventäviä toimenpiteitä.

Kuvaus resurssien käyttöön ja kiertotalouteen liittyvien olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamis- ja arviointiprosesseista

SRV on tunnistanut, että sen arvoketjuun liittyy olennaisia resurssien käyttöön ja kiertotalouteen liittyviä vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia. Arvoketjun alkupäässä keskeisiä toimijoita ovat tavarantoimittajat ja tuotteiden valmistajat. Omassa toiminnassaan SRV pyrkii toimimaan resursseja viisaasti hyödyntäen ja huomioimaan kiertotalouden periaatteet sekä suunnittelu- että toteutusvaiheessa. Arvoketjun loppupäässä suunnitteluratkaisuilla voidaan mahdollistaa rakennusosien ja materiaalien uusiokäyttö. Rakennusalalla käytettävien materiaalien ja toimittajien suuri määrä sekä urakoihin sisältyvien materiaalien monimutkaiset toimitusketjut tekevät resurssien käytön yksityiskohtaisesta seurannasta haastavaa. Tästä huolimatta SRV on tunnistanut merkittävimmät materiaalit ja resurssivirrat, jotka muodostavat suurimman osan ympäristövaikutuksista. Näitä ovat erityisesti betonin, teräksen ja puun käyttö suurissa rakennushankkeissa. Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien arvioinnissa on hyödynnetty muun muassa saatavilla olevaa jätedataa, hankkeiden tuotteiden ympäristöselosteita, riskianalyysijä

sekä sidosryhmäkonsultaatioita. SRV ei ole toistaiseksi järjestänyt yhteisökuulemisia liittyen resurssien käyttöön ja kiertotalouteen vaikutusten kohteena olevien yhteisöjen kanssa.

Kuvaus liiketoiminnan harjoittamiseen liittyvien olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamis- ja arviointiprosesseista

SRV arvioi liiketoiminnan harjoittamiseen liittyviä vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia osana kaksoisolennaisuusanalyysiä hyödyntämällä kokonaisarviota toiminnan sijainnista, toimintatavasta, toimialasta ja liiketoiminnan rakenteesta. Arviointi perustui Suomen rakennusalan sääntelyn, markkinatilanteen ja toimintaympäristön erityispiirteiden tarkasteluun, ja sitä täydennettiin arvoketjun maantieteellisten riskien arvioinnilla, kuten materiaalihankintojen ja työvoiman alkuperällä. Lisäksi analyysi kytkeytyi SRV:n projektimuotoiseen rakentamis- ja kehitystoimintaan.. Rakennusalan tunnetut riskit kuten työturvallisuushaasteet, päästöintensivisyys ja harmaan talouden sekä läpinäkyvyyden ongelmat ohjasivat arvioinnin painopisteitä. Samalla huomioitiin SRV:n liiketoiminnan rakenteelliset erityispiirteet, kuten pitkät alihankintaketjut, vuokratyövoiman käyttö ja projektikumppanuudet, joihin liittyviä riskejä arvioitiin muun muassa työehtojen toteutumisen, alihankinnan ketjutuksen, materiaalivirtojen jäljitettävyyden ja korruptionriskien näkökulmista.

IRO-2 – Yrityksen kestävyysraportissa huomioon otetut ESRS-standardien tiedonantovaatimukset

SRV on noudattanut laatiessaan kestävyysraporttia seuraavia tiedonantovaatimuksia olennaisuusanalyysiin perustuen:

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyssraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyssraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Standardi	Tiedonantovaatimus	Kestävyysselvityksen kohdat
ESRS 2	ESRS 2 BP-1	1.1 Kestävyyssraportin yleiset laatimisperusteet
	ESRS 2 BP-2	1.1 Tiettyjä olosuhteita koskevat tiedot
	ESRS 2 GOV-1-GOV-5	1.2 Hallinto
	ESRS 2 SBM-1 - SBM-3	1.3 Strategia
	ESRS 2 IRO-1	1.4 Kuvaus olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamis- ja
	ESRS 2 IRO-2	1.4.1 Yrityksen kestävyysraportissa huomioon otetut ESRS-standardien tiedonantovaatimukset
	ESRS MDR-P	- Ilmastonmuutos E1-2
		- Biologinen monimuotoisuus E4-2
		- Resurssien käyttö ja kiertotalous E5-1
		- Oma työvoima S1-1
		- Arvoketjun työntekijät S2-1
		- Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt S3-1
		- Liiketoiminnan harjoittaminen G1-1
	ESRS MDR-A	- Ilmastonmuutos E1-3
		- Biologinen monimuotoisuus E4-3
		- Resurssien käyttö ja kiertotalous E5-2
		- Oma työvoima S1-4
		- Arvoketjun työntekijät S2-4
		- Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt S3-4
		- Liiketoiminnan harjoittaminen G1-4
	ESRS 2 MDR-M	- Ilmastonmuutos E1-4, E1-5, E1-6
		- Resurssien käyttö ja kiertotalous E5-3, E5-4, E5-5
		Omatyövoima S1-6, S1-7, S1-13, S1-14 ,S1-16, S1-17
		- Arvoketjun työntekijät S2-5
		- Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt S3-5
		- Liiketoiminnan harjoittaminen G1-4
	ESRS MDR-T	- Ilmastonmuutos E1-4
		- Biologinen monimuotoisuus E4-4
		- Resurssien käyttö ja kiertotalous E5-3
		- Oma työvoima S1-5
		- Arvoketjun työntekijät S2-5
		- Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt S3-5
		- Liiketoiminnan harjoittaminen G1-4
ESRS E1	ESRS E1-1	Ilmastonmuutokseen liittyvä strategia
	ESRS E1-2	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS E1-3	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS E1-4	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS E1-5	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS E1-6	Mittarit ja tavoitteet

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

ESRS E4	ESRS E4-1	Biologiseen monimuotoisuuteen liittyvä strategia
	ESRS E4-2	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS E4-3	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS E4-4	Mittarit ja tavoitteet
ESRS E5	ESRS E5-1	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS E5-2	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS E5-3	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS E5-4	Mittarit ja tavoitteet
ESRS S1	ESRS E5-5	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS S1-1	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S1-2	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S1-3	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S1-4	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S1-5	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS S1-6	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS S1-13	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS S1-14	Mittarit ja tavoitteet
ESRS S2	ESRS S1-16	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS S1-17	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS S2-1	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S2-2	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S2-3	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
ESRS S3	ESRS S2-4	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S2-5	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS S3-1	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S3-2	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S3-3	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
ESRS G1	ESRS S3-4	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S3-5	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS G1-1	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS G1-2	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS G1-3	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS G1-4	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS G1-6	Mittarit ja tavoitteet

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyssraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyssraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Tiedonantovaatimus ja siihen liittyvä tietopiste	Viittaus tiedonanto- velvoiteasetukseen (1)	Viittaus pilariin 3 (2)	Viittaus vertailuarvo- asetukseen (3)	Viittaus EU:n ilmastolakiin (4)	Sijainti
ESRS 2 GOV-1 Hallituksen sukupuolijakauma 21 kohdan d alakohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 13		Komission delegoitu asetus (EU) 2020/1816 (5), liite II		s. 49
ESRS 2 GOV-1Riippumattomien hallituksen jäsenten prosenttiosuus 21 kohdan e alakohta			Delegoitu asetus (EU) 2020/1816, liite II		s. 49
ESRS 2 GOV-4 Selvitys kestävyyttä koskevasta due diligence - prosessista 30 kohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 10				s. 51
ESRS 2 SBM-1 Osallistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvään toimintaan 40 kohdan d alakohdan i alakohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 4	Asetuksen (EU) N:o 575/2013 449 a artikla; komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) 2022/2453 (6) taulukko 1: Ympäristöön liittyvää riskiä koskevat laadulliset tiedot ja taulukko 2: Yhteiskuntaan liittyvää riskiä koskevat laadulliset tiedot	Delegoitu asetus (EU) 2020/1816, liite II		Epäolennainen
ESRS 2 SBM-1 Osallistuminen kemikaalien tuotantoon liittyvään toimintaan 40 kohdan d alakohdan ii alakohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 9		Delegoitu asetus (EU) 2020/1816, liite II		Epäolennainen
ESRS 2 SBM-1 Osallistuminen kiistanalaisiin aseisiin liittyvään toimintaan 40 kohdan d alakohdan iii alakohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 14		Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 (7) 12 artiklan 1 kohta, delegoidun asetuksen (EU) 2020/1816 liite II		Epäolennainen
ESRS 2 SBM-1 Osallistuminen tupakan viljelyyn ja tuotantoon liittyvään toimintaan 40 kohdan d alakohdan iv alakohta			Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 12 artiklan 1 kohta, delegoidun asetuksen (EU) 2020/1816 liite II		Epäolennainen
ESRS E1-1 Siirtymäsuunnitelma ilmastoneutraaliuden saavuttamiseksi vuoteen 2050 mennessä 14 kohta				Asetuksen (EU) 2021/1119 2 artiklan 1 kohta	s. 80
ESRS E1-1 Pariisin sopimuksen mukaisten vertailuarvojen ulkopuolelle suljetut yritykset 16 kohdan g alakohta		Asetuksen (EU) N:o 575/2013 449 a artikla; komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) 2022/2453 lomake 1: Kaupankäyntivaraston ulkopuoliset erät – Ilmastonmuutokseen liittyvä siirtymäriski: Vastuiden luottoluokka toimialan, päästöjen ja jäljellä olevan maturiteetin mukaan	Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 12 artiklan 1 kohdan d–g alakohta ja 12 artiklan 2 kohta		Epäolennainen
ESRS E1-4 Kasvihuonekaasupäästöjen vähennystavoitteet 34 kohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 4	Asetuksen (EU) N:o 575/2013 449 a artikla; komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) 2022/2453 lomake 3: Kaupankäyntivaraston ulkopuoliset erät – Ilmastonmuutokseen liittyvä siirtymäriski: Mukauttamismittarit	Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 6 artikla		s. 84
ESRS E1-5 Fossiilisista lähteistä peräisin olevan energian kulutus eriteltynä lähteiden mukaan (vain ilmastovaikutuksiltaan merkittävät alat) 38 kohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 5 ja taulukon 2 indikaattori 5				s. 85
ESRS E1-5 Energiankulutus ja energialähteiden yhdistelmä 37 kohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 5				s. 85
ESRS E1-5 Energiaintensiteetti, joka liittyy toimintaan ilmastovaikutuksiltaan merkittävillä aloilla 40–43 kohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 6				s. 85

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

ESRS E1-6 Kasvihuonekaasujen scope 1-, scope 2- ja scope 3 -bruttopäästöt ja kokonaispäästöt 44 kohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattorit 1 ja 2	Asetuksen (EU) N:o 575/2013 449 a artikla; komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) 2022/2453 lomake 1: Kaupankäyntivaraston ulkopuoliset erät – Ilmastomuutokseen liittyvä siirtymäriski: Vastuiden luottoluokka toimialan, päästöjen ja jäljellä olevan maturiteetin mukaan	Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 5 artiklan 1 kohta, 6 artikla ja 8 artiklan 1 kohta	s. 85
ESRS E1-6 Kasvihuonekaasujen bruttopäästöjen intensiteetti 53–55 kohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 3	Asetuksen (EU) N:o 575/2013 449 a artikla; komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) 2022/2453 lomake 3: Kaupankäyntivaraston ulkopuoliset erät – Ilmastomuutokseen liittyvä siirtymäriski: Mukauttamismittarit	Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 8 artiklan 1 kohta	s. 85
ESRS E1-7 Kasvihuonekaasujen poistot ja päästöhyvitykset 56 kohta			Asetuksen (EU) 2021/1119 2 artiklan 1 kohta	Epäolennainen
ESRS E1-9 Vertailuarvosalkun alttius ilmastoon liittyville fyysisille riskeille 66 kohta			Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 liite II; delegoidun asetuksen (EU) 2020/1816 liite II	Epäolennainen
ESRS E1-9 Rahallisten määrien erittely akuutin ja kroonisen fyysisen riskin mukaan 66 kohdan a alakohta ESRS E1-9 Sellaisten merkittävien omaisuuserien sijaintipaikka, joihin kohdistuu olennainen fyysinen riski 66 kohdan c alakohta		Asetuksen (EU) N:o 575/2013 449 a artikla; komission täytäntöönpanoasetus (EU) 2022/2453, 46 ja 47 kohta; Lomake 5: Kaupankäyntivaraston ulkopuoliset erät – Ilmastomuutokseen liittyvä fyysinen riski: Vastuut, joihin kohdistuu fyysinen riski		Epäolennainen
ESRS E1-9 Yrityksen kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvo eriteltynä energiatehokkuusluokittain 67 kohdan c alakohta		Asetuksen (EU) N:o 575/2013 449 a artikla; komission täytäntöönpanoasetus (EU) 2022/2453, 34 kohta; Lomake 2: Kaupankäyntivaraston ulkopuoliset erät – Ilmastomuutokseen liittyvä siirtymäriski: Kiinteistövakuudelliset lainat – Vakuuden energiatehokkuus		Epäolennainen
ESRS E1-9 Ilmastoon liittyvien mahdollisuuksien huomiointi salkussa 69 kohta			Delegoitu asetukset (EU) 2020/1818, liite II	Epäolennainen
ESRS E2-4 Kunkin sellaisen ilmaan, veteen ja maaperään päätyvän epäpuhtauden määrä, joka mainitaan E-PRTR-asetuksen (epäpuhtauksien päästöjä ja siirtoja koskeva eurooppalainen rekisteri) liitteen II luettelossa 28 kohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 8, taulukon 2 indikaattorit 1, 2 ja 3			Epäolennainen
ESRS E3-1 Vesivarat ja merten luonnonvarat 9 kohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 7			Epäolennainen
ESRS E3-1 Kohdennetut Toimintaperiaatteet 13 kohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 8			Epäolennainen
ESRS E3-1 Merien ja valtamerten kestävyys 14 kohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 12			Epäolennainen
ESRS E3-4 Kierrätetyn ja uudelleenkäytetyn veden kokonaismäärä 28 kohdan c alakohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 6.2			Epäolennainen
ESRS E3-4 Kokonaisvedenkulutus kuutiometreinä oman toiminnan liikevoittoa kohti laskettuna 29 kohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 6.1			Epäolennainen
ESRS 2 – IRO-1 – E4 16 kohdan a alakohdan i alakohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 7			s. 61
ESRS 2 – IRO-1 – E4 16 kohdan b alakohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 10			s. 61

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

ESRS 2 – IRO-1 – E4 16 kohdan c alakohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 14		s. 61
ESRS E4-2 Kestävät maata tai maataloutta koskevat käytännöt tai Toimintaperiaatteet 24 kohdan b alakohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 11		Epäolennainen
ESRS E4-2 Kestävät meriin liittyvät käytännöt tai Toimintaperiaatteet 24 kohdan c alakohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 12		Epäolennainen
ESRS E4-2 Metsäkatoon puuttumista koskevat Toimintaperiaatteet 24 kohdan d alakohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 15		Epäolennainen
ESRS E5-5 Kierrättämätön jäte 37 kohdan d alakohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 13		s. 100
ESRS E5-5 Vaarallinen jäte ja radioaktiivinen jäte kohta 39	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 9		s. 100
ESRS 2 – SBM-3 – S1 Pakkotyötapauksen riski 14 kohdan f alakohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 13		s. 103
ESRS 2 – SBM-3 – S1 Lapsityövoimatapausten riski 14 kohdan g alakohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 12		s. 103
ESRS S1-1 Ihmisoikeuspoliittiset sitoumukset 20 kohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 9 ja taulukon 1 indikaattori 11		s. 103
ESRS S1-1 Kansainvälisen työjärjestön kahdeksan perusyleissopimuksen käsittelemiä aiheita koskevat due diligence -käytännöt 21 kohta		Delegoitu asetus (EU) 2020/1816, liite II	s. 103
ESRS S1-1 Ihmiskaupan ehkäisemistä koskevat prosessit ja toimenpiteet 22 kohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 11		Epäolennainen
ESRS S1-1 työtapaturmien ehkäisemistä koskevat Toimintaperiaatteet tai hallintajärjestelmä 23 kohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 1		s. 103
ESRS S1-3 Epäkohtien tai valitusten käsittelyjärjestelmät 32 kohdan c alakohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 5		s. 105
ESRS S1-14 Kuolemantapausten lukumäärä ja työtapaturmien lukumäärä ja osuus 88 kohdan b ja c alakohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 2	Delegoitu asetus (EU) 2020/1816, liite II	s. 110
ESRS S1-14 Loukkaantumisten, onnettomuuksien, kuolemantapausten tai sairauksien vuoksi menetettyjen päivien määrä 88 kohdan e alakohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 3		s. 110
ESRS S1-16 Sukupuolten välinen tasoittamaton palkkaero 97 kohdan a alakohta	Liitteen I taulukon 1 indikaattori 12	Delegoitu asetus (EU) 2020/1816, liite II	s. 110
ESRS S1-16 Toimitusjohtajan suhteettoman suuri palkka 97 kohdan b alakohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 8		s. 110
ESRS S1-17 Syrjintätapaukset 103 kohdan a alakohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 7		s. 110

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

ESRS S1-17 Yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevien YK:n ohjaavien periaatteiden ja OECD:n periaatteiden noudattamatta jättäminen 104 kohdan a alakohta	Liitteen I taulukon 1 indikaattori 10 ja taulukon 3 indikaattori 14	Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1816 liite II; delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 12 artiklan 1 kohta	s. 110
ESRS 2 – SBM-3 – S2 Huomattava lapsityövoiman tai pakkotyön käytön riski arvoketjussa 11 kohdan b alakohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattorit 12 ja 13		s. 112
ESRS S2-1 Ihmisoikeuspoliittiset sitoumukset 17 kohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 9 ja taulukon 1 indikaattori 11		s. 112
ESRS S2-1 Arvoketjun työntekijöihin liittyvät Toimintaperiaatteet 18 kohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattorit 11 ja 4		s. 112
ESRS S2-1 Yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevien YK:n ohjaavien periaatteiden ja OECD:n toimintaohjeiden noudattamatta jättäminen 19 kohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 10	Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1816 liite II; delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 12 artiklan 1 kohta	s. 112
ESRS S2-1 Kansainvälisen työjärjestön kahdeksan perusyleissopimuksen käsittelemiä aiheita koskevat due diligence -käytännöt 19 kohta		Delegoitu asetus (EU) 2020/1816, liite II	s. 112
ESRS S2-4 Arvoketjun alku- ja loppupäähän liittyvät ihmisoikeusongelmat ja ihmisoikeuksien loukkaukset 36 kohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 14		s. 114
ESRS S3-1 Ihmisoikeuspoliittiset sitoumukset 16 kohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 9 ja taulukon 1 indikaattori 11		s. 119
ESRS S3-1 Yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevien YK:n ohjaavien periaatteiden, ILO:n periaatteiden tai OECD:n toimintaohjeiden noudattamatta jättäminen 17 kohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 10	Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1816 liite II; delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 12 artiklan 1 kohta	s. 119
ESRS S3-4 Ihmisoikeusongelmat ja ihmisoikeuksien loukkaukset 36 kohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 14		s. 120
ESRS S4-1 Kuluttajiin ja loppukäyttäjiin liittyvät Toimintaperiaatteet kohta 16	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 9 ja taulukon 1 indikaattori 11		Epäolennainen
ESRS S4-1 Yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevien YK:n ohjaavien periaatteiden ja OECD:n toimintaohjeiden noudattamatta jättäminen 17 kohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 10	Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1816 liite II; delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 12 artiklan 1 kohta	Epäolennainen
ESRS S4-4 Ihmisoikeusongelmat ja ihmisoikeuksien loukkaukset 35 kohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 14		Epäolennainen
ESRS G1-1 Korruption vastainen Yhdistyneiden kansakuntien yleissopimus 10 kohdan b alakohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 15		s. 125
ESRS G1-1 Väärinkäytösten paljastajien suojelu 10 kohdan d alakohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 6		s. 125

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyseraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

ESRS G1-4 Korruption ja lahjonnan torjuntaa koskevien lakien rikkomisesta määrättyt sakot 24 kohdan a alakohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 17	Delegoitu asetus (EU) 2020/1816, liite II	s. 128
ESRS G1-4 Korruption ja lahjonnan torjuntaa koskevat normit 24 kohdan b alakohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 16		s. 128

- (1) Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2019/2088, annettu 27 päivänä marraskuuta 2019, kestävyvyyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla (tiedonantovelvoiteasetus) (EUVL L 317, 9.12.2019, s. 1).

(2) Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 575/2013, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013, luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta (vakavaraisuusasetus) (EUVL L 176, 27.6.2013, s. 1).

(3) Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2016/1011, annettu 8 päivänä kesäkuuta 2016, rahoitusvälineissä ja rahoitussopimuksissa vertailuarvoina tai sijoitusrahastojen arvonkehityksen mittaamisessa käytettävistä indekseistä ja direktiivien 2008/48/EY ja 2014/17/EU sekä asetuksen (EU) N:o 596/2014 muuttamisesta (EUVL L 171, 29.6.2016, s. 1).

(4) Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2021/1119, annettu 30 päivänä kesäkuuta 2021, puitteiden vahvistamisesta ilmastoneutraaliuden saavuttamiseksi sekä asetusten (EY) N:o 401/2009 ja (EU) 2018/1999 muuttamisesta (eurooppalainen ilmastolaki) (EUVL L 243, 9.7.2021, s. 1).

SRV määrittää olennaiset tiedot prosessilla, joka perustuu standardin ESRS 1 kohdan 3.2 mukaisiin kriteereihin. Tämä prosessi huomioi sekä yrityksen toiminnasta aiheutuvat vaikutukset että siihen kohdistuvat taloudelliset riskit ja mahdollisuudet. Olennaisuuden arviointi kattaa sekä kestävyvyyteen liittyvät seikat että liiketoiminnan kannalta kriittiset tiedot.

Kestävyyssraportti

Ympäristötiedot

72	EU:n taksonomia
79	E1 Ilmastonmuutos
90	E4 Biologinen monimuotoisuus ja ekosysteemit
95	E5 Resurssien käyttö ja kiertotalous

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Ympäristötiedot

EU:n taksonomia

EU:n taksonomia on kestävä rahoituksen luokittelujärjestelmä toimintakohtaisine kestävyyskriteereineen. Euroopan Unionin taksonomia-asetus 2020/852 astui voimaan vuoden 2020 heinäkuussa. Taksonomia muodostuu kyseisestä asetuksesta, sitä täydentävistä delegoiduista säädöksistä ja näiden perusteella annetusta teknisestä sääntelystä. Luokitusjärjestelmän tavoitteena on ohjata rahaa EU:n määritelmät täyttäviin kestäviin investointeihin ja sijoituksiin siten, että EU kykenee saavuttamaan talousalueelleen asettamat päästövähennys- ja ympäristötavoitteet.

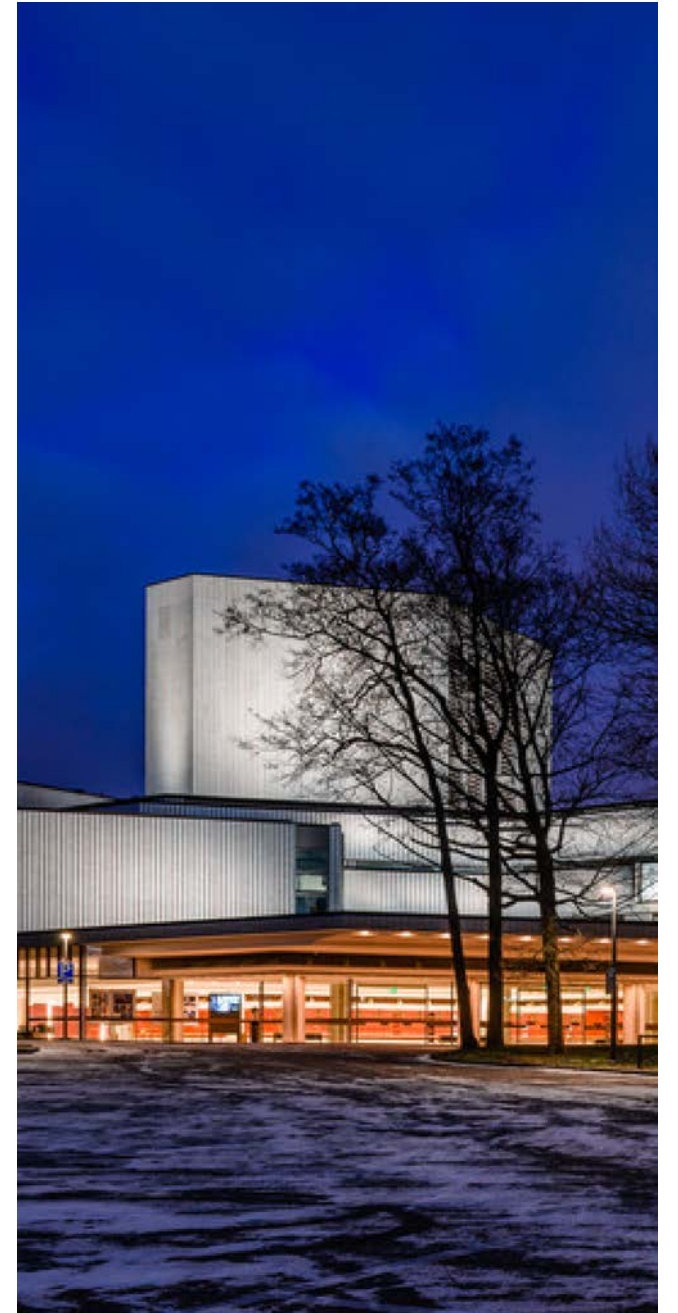
Taksonomiakelpoisuuden osoittamiseksi yrityksen toimintojen on vastattava EU:n taksonomiassa listattuja toimintoja, joiden katsotaan pystyvän edistämään ainakin yhtä kuudesta ympäristötavoitteesta: 1) ilmastomuutoksen hillintä, 2) ilmastomuutokseen sopeutuminen, 3) vesivarat ja merten luonnonvarat, 4) kiertotalous, 5) ympäristön pilaantuminen ja 6) biologinen monimuotoisuus ja ekosysteemit. Ollakseen EU:n määritelmien mukaisesti kestävä sijoituskohde, eli taksonomian mukainen, tulee yrityksen taksonomiakelpoisen toiminnan myös osoittaa täyttävänsä yhden ympäristötavoitteen määritellyt tekniset kestävyyskriteerit, osoittaa olevansa aiheuttamatta merkittävää haittaa muiden ympäristötavoitteiden saavuttamiseksi, sekä läpäistä ns. sosiaaliset vähimmäissuojavaatimukset. SRV raportoi konsernitasolla taksonomiakelpoiseksi sekä taksonomian mukaiseksi tunnistamiensa toimintojen liikevaihto-, pääomameno- (CapEx) sekä tietyt taksonomia-asetuksen tarkoittamat toimintameno-osuudet (OpEx) tilikauden tilinpäätöksessä esitetyistä talousluvuista.

1. Taksonomia-asetuksen noudattamisen arviointi

SRV:n taksonomiakelpoinen toiminta liittyy uusien rakennusten rakennustoimintaan ja rakennusten korjaustoimintaan kattaa yli 90 % liikevaihdostamme. Taksonomiakelpoisiksi pääomamenoiksi lasketaan se osuus tilikauden kokonaispääomamenoista, joka kohdistuu SRV:n taksonomiakelpoista liikevaihtoa tuottaviin toimintoihin, tai on kolmannen osapuolen taksonomiakelpoisen tuotannon hankinnasta syntyvää taseeseen aktivoitua aineellisten tai aineettomien omaisuuserien lisäystä. Toiminnan taksonomiakelpoisuus on todettu vertailemalla SRV:n tilikauden aikana suorittamia toimintoja EU-taksonomiassa listattuihin NACE-koodeihin sekä taksonomiakelpoisten toimintojen laadullisiin kuvauksiin. Taksonomian mukaisuuden osoittamiseksi SRV:n hankkeiden taksonomiakriteerit käydään läpi johtamisjärjestelmän mukaisesti osana suunnittelun ohjausta, hankintoja ja työmaatoimintoja.

SRV:n arvioi toimintojensa taksonomiakelpoisuutta vertaamalla toimintoja taksonomia-asetuksessa annettuihin toimintoihin, joille on annettu teknisiä arviointikriteerejä. Tämän perusteella SRV on todennut, että sen toiminnoista uudisrakentaminen ja korjausrakentaminen ovat taksonomiakelpoisia toimia.

Tämän jälkeen SRV arvioi projektikohtaisesti edistääkö taloudellinen toiminta merkittävästi ilmastomuutoksen hillintää tai jotain muuta ympäristötavoitetta. SRV on todennut, että sellaiset projektit, joiden rakennukset ovat energiatehokkaita, ja niissä on mahdollisesti käytetty uusiutuvaa energiaa vaikuttavat myönteisesti ilmastotavoitteeseen pienentämällä energiankulutusta ja fossiilisen energian



Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

käyttöä. Liikevaihto- ja pääomamenoerien kaksinkertaisen hyväksilaskemisen välttämiseksi SRV katsoo toimintansa edistävän ensisijaisesti ilmastomuutoksen hillintää.

Seuraavassa vaiheessa SRV arvioi projektikohtaisesti täyttääkö projekti toiminnon tekniset kriteerit. Tekniset kriteerit on kuvattu jäljempänä. Viimeisenä vaiheena SRV arvio, onko toiminto täyttänyt sosiaaliset vähimmäissuojatoimet. Mikäli kaikki tekniset kriteerit täyttyvät ja sosiaaliset vähimmäissuojatoimet täytetään, SRV katsoo toiminnon olevan taksonomian mukaista.

SRV:n liikevaihtoa tuottavat tai pääomamenojen kohteena olevat toiminnot, niitä vastaavat olennaisimmat taksonomiassa listatut taksonomiakelpoiset toiminnot, sekä näiden taksonomian mukaisuuden todentaminen on kuvattu alla. Kaikki toiminnot on tunnistettu yhteensopivimmaksi EU:n ilmastomuutoksen hillinnän tavoitteen kanssa, eikä minkään toiminnon katsota edistävän useampaa kuin yhtä ympäristötavoitetta kerrallaan:

Rakennus- ja kiinteistöalan toiminta

7.1. Uusien rakennusten rakentaminen

Vastaa kokonaisuudessaan SRV:n uudisrakennustoimintaa. Tämän toiminnan sisällä SRV asentaa myös esimerkiksi sähköautojen latausinfraa, uusiutuvan energian teknologioita ja rakennusten energiatehokkuuden mittaussäätö- ja valvontalaitteita. Ilmastomuutoksen hillinnän merkittävän edistämisen kriteerien on arvioitu täyttyvän vertailemalla uudisrakennusten primäärienergian kysyntää kansallisen tason kynnyсарvoon lähes nollaenergiarakennuksen primäärienergian kulutuksen kynnyсарvoon, ja toteamalla sen olevan vähintään 10% pienempi kuin kynnyсарvo. Tämä todetaan verratessa rakennuksen energiatodistuksen arvoa kynnyсарvoon. Lisäksi valmistumisvaiheessa olevan yli 5000 m2 rakennusten ilmatiiveyden ja lämmönpitävyyden mittaus tai laadunvarmistusprosessi on suoritettu. Tämä todetaan projektista riippuen, joko mittauksin tai liitosdetaljikin ja laadunvarmistuksen keinoin. Pinta-alaltaan yli 5000 m2 rakennusten rakentamisesta aiheutuva ilmakehän

lämmitysvaikutuspotentiaali (GWP) on laskettu kunkin elinkaaren vaiheen osalta ja se ilmoitetaan sijoittajille ja asiakkaille pyynnöstä. Tämä todetaan GWP laskentadokumentista.

Merkittävän haitan välttäminen muille ympäristötavoitteille on osoitettu uudisrakennuskohteiden toteuttavan

- Ilmastomuutokseen sopeutuminen: ilmastomuutoksen sopeutumisen komission delegoidun asetuksen (EU) 2021/2139 liitteen lisäyksessä A esitetyt vaatimukset. Tämä tehdään erillisenä selvityksenä.
- Vesivarojen ja merten tarjoamien luonnonvarojen kestävä käyttö ja suojelu: Vesilaitteet täyttävät delegoidun asetuksen 2021/2139 asettamat virtaamavaatimukset. Virtaama vaatimukset vahvistetaan valmistajien todentamina.
- Siirtyminen kiertotalouteen: vähintään 70% (painossa mitattuna) rakennustyömaalla tuotetusta vaarattomasta rakennus- ja purkujätteestä valmistellaan uudelleenkäyttöön, kierrätykseen tai muuhun materiaalin talteenottoon. Tätä seurataan ympäristöjärjestelmän kautta kuukausittain, jonka perusteella kalenterivuoden toteuma saadaan. Rakennusten rakennesuunnittelun ja rakennustekniikoiden tulee tukea kiertoa. Rakennuksen rakennussuunnittelun ja rakennustekniikan muuntojoustavuus, monikäyttöisyys, ja kierrätettävyys todetaan erillisellä selvityksellä.
- Ympäristön pilaantumisen ehkäiseminen ja vähentäminen: Rakentamisessa käytetyt rakennusosat ja materiaalit täyttävät komission delegoidun asetuksen (EU) 2021/2139 liitteen lisäyksessä C olevat kriteerit, ja rakentamisessa käytetyt rakennusosat ja materiaalit, jotka voivat joutua kosketuksiin asukkaiden kanssa vapauttavat formaldehydiä ja muita syöpää aiheuttavien luokkien 1A ja 1B haihtuvien orgaanisia yhdisteitä alle asetuksen suosituksen. Nämä todetaan materiaaliuokituksin, esimerkiksi M1 todistuksella, jossa on esitetty taksonomian vaatimassa yksikössä materiaaliemissio. Jos uusi rakennus sijaitsee mahdollisella saastumisalueella on sille tehty mahdollisia epäpuhtauksia koskeva tutkimus. Tämä todetaan erillisin

selvityksin. Lisäksi toteutetaan toimenpiteitä melu-, pöly- ja epäpuhtauspäästöjen vähentämiseksi rakennus- tai kunnossapitotöiden aikana. Tämä todetaan korjausrakennuskohteen melun- pölyn- ja epäpuhtauspäästöjen mukaisessa ympäristösuunnitelmassa.

- Biologisen monimuotoisuuden ja ekosysteemien suojelu ja ennallistaminen: Toiminta täyttää komission delegoidun asetuksen (EU) 2021/2139 liitteen lisäyksessä D asetetut vaatimukset. Uutta rakennusta ei ole rakennettu viljelymaalle, jonka viljavuus ja maanalainen biologinen monimuotoisuus on kohtalainen tai korkea. Uutta rakennusta ei ole rakennettu rakentamattomalle viheralueelle, joka on biologiselta monimuotoisuudeltaan tunnetusti rikas ja maa-alue, joka on Euroopan uhanalaisten lajien luettelossa. Uutta rakennusta ei ole rakennettu maa-alueelle, joka vastaa kansallisen kasvihuonekaasumäärien laskennassa käytettyä metsän määritelmää. Nämä asiat todetaan rakennusluvassa ja kaavassa.

7.2. Olemassa olevien rakennusten korjaus

Vastaa kokonaisuudessaan SRV:n korjausrakennustoimintaa. Ilmastomuutoksen hillinnän merkittävän edistämisen kriteerien on arvioitu täyttyvän kun rakennuksen korjaus noudattaa laajamittaisiin korjauksiin sovellettavia vaatimuksia tai primäärienergian kysynnän vähennyttä vähintään 30 prosentilla.

Merkittävän haitan välttäminen muille ympäristötavoitteille on osoitettu olemassa olevan rakennuksen korjauksen toteuttavan

- Ilmastomuutokseen sopeutuminen: ilmastomuutoksen sopeutumisen komission delegoidun asetuksen (EU) 2021/2139 liitteen lisäyksessä A esitetyt vaatimukset. Tämä tehdään erillisenä selvityksenä.
- Vesivarojen ja merten tarjoamien luonnonvarojen kestävä käyttö ja suojelu: Vesilaitteet täyttävät delegoidun asetuksen 2021/2139 asettamat

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

virtaamavaatimukset. Virtaama vaatimukset vahvistetaan valmistajien todentamina.

- Siirtyminen kiertotalouteen: vähintään 70% (painossa mitattuna) rakennustyömaalla tuotetusta vaarattomasta rakennus- ja purkujätteestä valmistellaan uudelleenkäyttöön, kierrätykseen tai muuhun materiaalin talteenottoon. Tätä seurataan ympäristöjärjestelmän kautta kuukausittain, jonka perusteella kalenterivuoden toteuma saadaan. Rakennusten rakennesuunnittelu ja rakennustekniikat tulee tukea kiertoa. Rakennuksen rakennussuunnittelun ja rakennustekniikan muuntojoustavuus, monikäyttöisyys, ja kierrätettävyyttä todetaan erillisellä selvityksellä.
- Ympäristön pilaantumisen ehkäiseminen ja vähentäminen: Rakentamisessa käytetyt rakennusosat ja materiaalit täyttävät komission delegoidun asetuksen (EU) 2021/2139 liitteen lisäyksessä C olevat kriteerit, ja rakentamisessa käytetyt rakennusosat ja materiaalit, jotka voivat joutua kosketuksiin asukkaiden kanssa vapauttavat formaldehydiä ja muita syöpää aiheuttavien luokkien 1A ja 1B haihtuvien orgaanisia yhdisteitä alle asetuksen suosituksen. Nämä todetaan materiaaliuokituksin, esimerkiksi M1 todistuksella, jossa on esitetty taksonomian vaatimassa yksikössä materiaaliemissio. Lisäksi toteutetaan toimenpiteitä rakennus- tai kunnossapitotöiden aikana. Tämä todetaan korjausrakennuskohteen melun- pölyn- ja epäpuhtauspäästöjen vähentämiseksi rakennus- tai kunnossapitotöiden aikana. Tämä todetaan korjausrakennuskohteen melun- pölyn- ja epäpuhtauspäästöjen mukaisessa ympäristösuunnitelmassa.
- Biologisen monimuotoisuuden ja ekosysteemien suojelu ja ennallistaminen: Ei sovellettavissa

SRV:llä on rakennusten elinkaari- ja energialiiketoimintaa, jota SRV ei katso kuuluvan mihinkään taksonomian luokkaan. Tämä liikevaihto on esitetty osana ei-taksonomian mukaista liikevaihtoa.

Taksonomiasuhdelukujen osoittajaerät (yllä listattuihin taksonomiakelpoisiin ja -mukaisiin toimintoihin kytkeytyvät liikevaihto- ja pääomamenoerät) on johdettu SRV:n

kirjanpitojärjestelmän projektitunnisteiden mukaisesti, minkä avulla on vältetty näiden huomioon ottaminen useammin kuin kerran.

SRV:n liiketoiminta täyttää taksonomian sosiaaliset vähimmäistason suojatoimet, jotka kattavat ihmisoikeudet, korruption ja lahjonnan, oikeudenmukaisen kilpailun sekä verotuksen. Tarkastelussa on huomioitu sekä prosessien olemassaolo että rikkomuksiin puuttuminen.

Kestävyysraportin yleisissä raportointiperiaatteissa, Sosiaalisen vastuun osioissa ja Liiketoiminnan harjoittamista koskevassa osiossa on kuvattu SRV:n sitoutuminen YK:n ihmisoikeuksia koskeviin periaatteisiin, ILO:n yleissopimukseen ja kansainväliseen ihmisoikeuslainsäädäntöön. Näissä osioissa on kuvattu myös Eettisen kanavan Toimintaperiaatteet väärinkäytösten ilmoittajille.

Sosiaalisen vähimmäistason suojatoimia on kuvattu tarkemmin Kestävyysraportin kohdissa S – Sosiaalinen vastuu ja G – Hallinnollinen vastuu.

Kestävyysraporttimme sisältää tiedot taksonomian mukaisesta liikevaihdosta, pääomamenoista ja toimintamenoista EU:n ohjeistuksen mukaisesti taulukkomuodossa.

2. Lisätiedot suhdelukujen laskennasta

Liikevaihdon raportointi

SRV käyttää liikevaihdon laskennassa samoja IFRS-standardien mukaisia laatomisperiaatteita, joita sovelletaan konsernitilinpäätöksessä. Laskennassa käytetty kokonaisliikevaihto vastaa konsernitilinpäätöksessä esitettyä liikevaihtoa, joka koostuu kokonaisuudessaan asiakassopimusten mukaisesta tilikauden tuloutuksesta. SRV konsernin tilikauden kokonaisliikevaihto on jaettu projektikohtaisiksi liikevaihdoksi kirjanpidon projektitunnisteittain. Taksonomiakelpoisuutta ja taksonomian mukaisuutta tarkastellaan projektitunnisteittain. Konsernin taksonomiakelpoinen kokonaisliikevaihto koostuu taksonomiakelpoisten projektien projektikohtaisista tilikauden liikevaihdoista. Tilikauden aikana ei syntynyt omaan sisäiseen kulutukseen liittyviä taksonomian mukaisia liikevaihtoeiä. Liikevaihdon taksonomiasuhdeluvun laskentaan tai määrään olennaisesti vaikuttavia seikkoja ei ilmaantunut tilikauden aikana. SRV:llä ei ollut tilikauden aikana erityisten taksonomian mukaisien toimintojen rahoittamiseksi liikkeelle laskettuja joukkovelkakirjoja. Liikevaihdon laatomisperiaatteet on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 3. Konsernin taksonomian mukainen liikevaihto muodostuu Toimitila-, asunto- ja infrarakentamisesta.

Pääomamenojen raportointi

SRV sisällyttää pääomamenoihin aineellisten ja aineettomien käyttöomaisuuksien lisäykset konsernin rahavirtalaskelmassa (Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin) sekä liitetiedossa 13 ja 14 esitettyjen tietojen mukaisesti. IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardien mukaiset käyttöomaisuuslisäyksiä ei ole mukana laskennassa. Pääomamenojen taksonomiasuhdeluvun laskentaan tai määrään olennaisesti vaikuttavia seikkoja ei ilmaantunut tilikauden aikana.

SRV:n taksonomian mukaiset pääomamenot muodostuvat pääosin infra- sekä energialiiketoiminnan aineellisista käyttöomaisuuslisäyksistä, joiden osuus on 0

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

milj. € ja josta yritysjärjestelyjen ja -hankintojen kautta 0
milj. €.

Aineellisia käyttöomaisuushyödykkeitä ei kohdisteta
kirjanpidossa projektitunnisteille, sillä
käyttöomaisuuskalustoa hyödynnetään useissa rakennus-
ja korjausprojekteissa niiden pitkän käyttöiän vuoksi. Koska
käyttöomaisuushyödykkeitä ei seurata
projektitunnisteittain, niin SRV ei kohdista pääomamenoja
taksonomian mukaiseen toimintaan. SRV:llä ei ole
laadittuna ns. CapEx-suunnitelmaa, joka tähtäisi jonkin
erityisen taksonomiakelpoiseksi tunnistetun toiminnan
muuttamiseksi taksonomian mukaiseksi tietyn ajan
kuluessa.

SRV:llä ei ole merkittävää määrää
käyttöomaisuuskalustoa, minkä vuoksi pääomamenot ovat
epäolennaisia.

Toimintamenojen raportointi

Toimintamenojen suhdeluvun nimittäjäosuus muodostuu
kokonaisuudessaan infra- sekä energialiiketoimintaan
kytkeytyvistä, taseeseen aktivoimattomista aineellisen
käyttöomaisuuskaluston korjaus- ja huoltokustannuksista
sekä arvoltaan vähäisistä, projekteihin liittyvistä
vuokrasopimuskustannuksista. SRV katsoo taksonomia-
asetuksen tarkoittamien toimintamenojen (OpEx) olevan
liiketoimintamallinsa kannalta epäolennaisia. Tilikauden
aikana syntyneet taksonomia-asetuksen tarkoittamat
taseeseen aktivoimattomat toimintamenot ja lyhytaikaisiin
vuokrasopimuksiin liittyvät kustannukset (OpEx) ovat 9,7
milj. EUR. Projekteihin liittyvät arvoltaan vähäisten
vuokrasopimusten kustannukset on otettu mukaan OpEx-
laskentaan tilikaudella 2025. Allokaatio
taksonomiakelpoiseen ja - mukaiseen osuuteen on tehty
vuokrasopimuksiin liittyen kustannusten osalta
projektitunnisteittain. Muita toimintamenoja ei ole luokiteltu
taksonomiakelpoiseksi tai taksonomian mukaiseksi. SRV:llä
ei ole laadittuna ns. OpEx-suunnitelmaa, joka sisältäisi
suunniteltuja taseeseen aktivoimattomia toimintamenoeriä
jonkin erityisen taksonomiakelpoiseksi tunnistetun

toiminnan muuttamiseksi taksonomian mukaiseksi tietyn
ajan kuluessa.

Rivi	Ydinenergiaan liittyvät toiminnot	
1	Yritys toteuttaa tai rahoittaa sellaisiin innovatiivisiin sähköntuotantolaitoksiin liittyvää tutkimusta, kehittämistä, demonstroitintoa ja käyttöönottoa, jotka tuottavat energiaa ydinreaktion avulla siten, että polttoainekierrosta aiheutuu mahdollisimman vähän jätettä, tai sillä on tällaiseen toimintaan liittyviä vastuita.	Ei
2	Yritys toteuttaa tai rahoittaa sähkön tai prosessilämmön tuottamiseen tarkoitettujen uusien ydinlaitosten rakentamista ja turvallista käyttöä, myös kaukolämpöä tai teollisia prosesseja, kuten vedyn tuotantoa, varten sekä niiden turvallisuuden parantamista, käyttäen parasta käytettävissä olevaa teknologiaa, tai sillä on tällaiseen toimintaan liittyviä vastuita.	Ei
3	Yritys toteuttaa tai rahoittaa olemassa olevien sähköä tai prosessilämpöä tuottavien ydinlaitosten turvallista toimintaa, myös kaukolämpöä tai teollisia prosesseja, kuten vedyn tuotantoa ydinenergiasta, varten sekä niiden turvallisuuden parantamista, tai sillä on tällaiseen toimintaan liittyviä vastuita	Ei
Fossiiliseen kaasuihin liittyvät toiminnot		
4	Yritys toteuttaa tai rahoittaa fossiilisia kaasumaisia polttoaineita käyttävien sähköntuotantolaitosten rakentamista tai toimintaa, tai sillä on tällaiseen toimintaan liittyviä vastuita.	Ei
5	Yritys toteuttaa tai rahoittaa fossiilisia kaasumaisia polttoaineita käyttävien yhdistettyjen lämpöä tai jäähdytystä ja sähköä tuottavien laitosten rakentamista, kunnostamista ja käyttöä, tai sillä on tällaiseen toimintaan liittyviä vastuita	Ei
6	Yritys toteuttaa tai rahoittaa fossiilisia kaasumaisia polttoaineita käyttävien lämpöä tai jäähdytystä tuottavien laitosten rakentamista, kunnostamista ja käyttöä, tai sillä on tällaiseen toimintaan liittyviä vastuita.	Ei

Liikevaihto				2025							"Ei merkittävää haittaa" -kriteerit (DNSH: Does Not Significantly Harm)											
Taloudelliset toiminnot (1)	Koodit (a) (2)	Liikevaihto (3)		Osuus liikevaihdosta, vuosi 2025 (4)	Merkittävän edistämisen kriteerit							"Ei merkittävää haittaa" -kriteerit (DNSH: Does Not Significantly Harm)							Vähimmäistason suojatoimet (17)	Taksonomian mukaisten (A.1) tai taksonomia-kelpoisten (A.2) osuus liikevaihdosta, vuosi 2024 (18)	Luokka mahdollistava toiminta (19)	Luokka siirtymätoiminta (20)
		MEUR	%		Ilmastomuutoksen hillintä (5)	Ilmastomuutokseen sopeutuminen (6)	Vesi (7)	Ympäristön pilaantuminen (8)	Kiertotalous (9)	Biologinen monimuotoisuus (10)	Ilmastomuutoksen hillintä (11)	Ilmastomuutokseen sopeutuminen (12)	Vesi (13)	Ympäristön pilaantuminen (14)	Kiertotalous (15)	Biologinen monimuotoisuus (16)						
					K; E; E/ S	K; E; E/ S	K; E; E/ S	K; E; E/ S	K; E; E/ S	K; E; E/ S	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	%	M	T		
A. TAKSONOMIAKELPOISET TOIMINNOT																						
A.1. Ympäristön kannalta kestävät (taksonomian mukaiset) toiminnot																						
Uusien rakennusten rakentaminen	OCM 7.1	459,9	65,2	%	K	E	E	E	E	E	K	K	K	K	K	K	K	65,8	%			
Olemassa olevien rakennusten korjaus	OCM 7.2	21,5	3,1	%	K	E	E	E	E	E	K	K	K	K	K	K	K			T		
Ympäristön kannalta kestäväistä (taksonomian mukaisista) toiminnoista saatu liikevaihto (A.1)		481,4	68,2	%	100,0	%	%	%	%	%	K	K	K	K	K	K	K	65,8	%			
Josta mahdollistavat toiminnot		0,0	0,0	%	%	%	%	%	%	%									—	%		
Josta siirtymätoiminnot		21,5	3	%	3														—	%		
A.2. Taksonomiakelpoiset mutta ei ympäristön kannalta kestävät (muut kuin taksonomian mukaiset) toiminnot																						
					KEL; E/ KEL	KEL; E/ KEL	KEL; E/ KEL	KEL; E/ KEL	KEL; E/ KEL	KEL; E/ KEL												
Uusien rakennusten rakentaminen	OCM 7.1	141,8	20,1	%	KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL									23,4	%		
Olemassa olevien rakennusten korjaus	OCM 7.2	14,1	2,0	%	KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL									—	%		
Lämpöenergian varastointi	OCM 4.11	0,0	—	%	KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL									0,7	%		
Jäteveden keräys- ja käsittelyjärjestelmien rakentaminen, laajentaminen ja toiminta	OCM 5.3	0,0	—	%	KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL</												

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Ympäristötiedot

E1 Ilmastomuutos

Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet

Kuvaus		Hallinta	Kohdentuminen
Ilmastomuutoksen hillintä			
Tosiasiallinen kielteinen vaikutus	Rakennukset ovat merkittävä energiankulutuksen ja siihen liittyvien hiilidioksidipäästöjen lähde, mikä korostaa niiden keskeistä roolia ilmastomuutoksen hillinnässä. SRV:n liiketoimintamalli ja strategia kytkeytyvät suoraan tähän kokonaisuuteen. Mikäli energiatehokkaita ja vähäpäästöisiä ratkaisuja ei priorisoida, projektit voivat pitkällä aikavälillä lisätä ilmastomuutoksen riskejä.	Elinkaariviisas rakentaminen on yksi SRV:n viidestä strategisesta painopisteestä. Ilmastotiekarttansa mukaisesti, SRV integroi energiatehokkuuden ja vähäpäästöiset ratkaisut rakennusten suunnitteluun ja toteutukseen, SRV valitsee kumppaneita, jotka tarjoavat vähähiilisiä, energiatehokkaita ja kiertotaloutta tukevia ratkaisuja sekä jokaiselle EU-taksonomian mukaiselle hankkeelle tehdään ilmastoriskikartoitus. Lisäksi kaikki SRV:n työmaat ovat olleet vähäpäästöisiä vuoden 2022 alusta lähtien.	Ympäristö, ihmiset Oma toiminta, Arvoketju Aikahorisontti: Lyhyt
Mahdollisuus	Ilmastomuutoksen hillintä tarjoaa mahdollisuuksia kehittää elinkaariviisaita ratkaisuja, jotka pienentävät rakentamisen hiilijalanjälkeä ja kasvattavat hiilikädenjälkeä. Tämä voidaan saavuttaa esimerkiksi hyödyntämällä vähähiilisiä materiaaleja ja energiatehokkaita ratkaisuja. Taloudelliset hyödyt liittyvät kilpailukyvyyn paranemiseen, hankkeiden voittamiseen ja myyntihinnan nousuun.	SRV sisällyttää elinkaariviisaat konseptit strategiaansa, kehittää vähähiilisiä ja kiertotaloutta tukevia ratkaisuja, tekee yhteistyötä vastuullisten kumppaneiden kanssa ja seuraa vaikutuksia ilmastotiekartan mukaisesti.	Oma toiminta, arvoketjun loppupää Aikahorisontti: Keskipitkä
Ilmastomuutoksen sopeutuminen			
Tosiasiallinen kielteinen vaikutus	Ilmastomuutoksen aiheuttama lämpötilan nousu ja äärimmäiset sääolosuhteet, kuten sateet ja tulvat vaikuttavat elinolosuhteiden lisäksi myös rakennustöihin sekä rakennusten ja koko infrastruktuurin suunnitteluun ja ylläpitoon. Ilman sopeutumistoimia rakentamisen käytännöt voivat lisätä kielteisiä vaikutuksia infrastruktuurin toimivuuteen ja ympäristön kestävyYTEEN.	SRV:n suunnittelu- ja toteutuskäytännöt ovat keskeisiä ilmastokestävyYden varmistamisessa. Kestävien ratkaisujen priorisointi, laadukas rakentaminen ja suunnitteluprosessien kehittäminen tukevat ilmastokestävyYttä rakennetussa ympäristössä. Materiaalivalinnoilla on merkittävä rooli kohteiden kestävyYTEen, ja yhteistyö vastuullisten toimittajien ja aliurakoitsijoiden kanssa mahdollistaa pitkäikäisten ratkaisujen toteutuksen.	Ihmiset ja ympäristö Oma toiminta Arvoketjun loppupää Aikahorisontti: Lyhyt
Siirtymäriski	Elinkaariviisaiden ratkaisujen laiminlyönti voi johtaa käyttäjien ja muiden sidosryhmien tyytymättömyYTEen. Tämä puolestaan voi siirtää hankkeita kilpailijoille, mikä heikentää SRV:n kilpailukykyä ja aiheuttaa taloudellisia tappioita.	Elinkaariviisas rakentaminen on yksi SRV:n viidestä strategisesta painopisteestä. Elinkaariviisauden tiekartan mukaisesti rakennukset suunnitellaan kestäämään ja mukautumaan tuleviin tarpeisiin, panostetaan materiaalivalintoihin ja rakentamisen laatuun sekä toteutetaan yhteistyössä vastuullisten tilaajien, materiaalitoyittajien ja aliurakoitsijoiden kanssa.	Oma toiminta Aikahorisontti: Keskipitkä
Mahdollisuus	Ilmastomuutokseen sopeutuminen luo uusia liiketoimintamahdollisuuksia kehittämällä elinkaariviisaita konsepteja ja muuttuviin olosuhteisiin sopeutuvia rakennuksia.	Elinkaariviisas rakentaminen on yksi SRV:n viidestä strategisesta painopisteestä. Elinkaariviisauden tiekartan mukaisesti rakennukset suunnitellaan kestäämään ja mukautumaan tuleviin tarpeisiin, panostetaan materiaalivalintoihin ja rakentamisen laatuun sekä toteutetaan yhteistyössä vastuullisten tilaajien, materiaalitoyittajien ja aliurakoitsijoiden kanssa.	Oma toiminta Aikahorisontti: Keskipitkä
Energia			
Tosiasiallinen kielteinen vaikutus	Rakentaminen on yksi suurimmista energiankulutuksen lähteistä, ja energiatehokkuuden parantamisella on merkittävä vaikutus kokonaiskulutukseen. Pohjoisilla leveysasteilla rakennusten lämmitys vie paljon energiaa, kun taas kuumenevat kesät lisäävät viilennystarvetta. Rakennusten ja rakentamisen energiankäyttö aiheuttaa yli kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä, mikä tekee alasta keskeisen ilmastomuutoksen hillinnässä.	Lyhyellä aikavälillä energiankäyttöä voidaan vähentää omassa toiminnassa ja hankkeiden valinnoissa. Pitkällä aikavälillä vaikutus näkyy rakennusten käytönaikaisessa energiatehokkuudessa. Valitsemalla energiatehokkaita ratkaisuja ja kumppaneita SRV voi merkittävästi pienentää rakennusten hiilijalanjälkeä ja hillitä ilmastomuutosta.	Ympäristö, Ihmiset Oma toiminta, Arvoketjun loppupää Aikahorisontti: Lyhyt
Mahdollisuus	Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ja siirtyminen uusiutuviin energialähteisiin tarjoavat merkittävää potentiaalia päästöjen vähentämiseen. Vaikutuksia voidaan saavuttaa sekä rakentamisen aikana työmailla että rakennusten suunnittelussa, erityisesti energijärjestelmien ja lämmitys- tai jäähdytysratkaisujen valinnoilla, jotka vaikuttavat energiankulutukseen vuosikymmenten ajan. Omavaraiset energiaratkaisut auttavat hallitsemaan kustannusvaihtelua, mikä lisää arvoa loppukäyttäjälle ja tarjoaa SRV:lle kilpailuetua.	Valitaan hankkeisiin energiatehokkaita ja päästöttömiä ratkaisuja, kuten uusiutuvaa energiaa, vähähiilisiä materiaaleja ja omavaraisia energijärjestelmiä. Suunnittelussa huomioidaan energiatehokkuus ja käytön aikainen energiankulutus. Kumppaneiksi valitaan toimijoita, jotka tarjoavat kestäviä ratkaisuja. Näin vaikutetaan rakennusten päästöihin koko elinkaaren ajan ja tuetaan ilmastotavoitteita sekä liiketoimintaetua.	Ympäristö Oma toiminta, Arvoketjun loppupää Aikahorisontti: Lyhyt

Strategia

E1-1 – Ilmastomuutoksen hillintää koskeva siirtymäsuunnitelma

Ilmastotiekartta

SRV:n strategisena painopisteenä on elinkaariviisaus. Siinä rakennettua ympäristöä kehitetään siten, että sen koko elinkaari on huomioitu. Elinkaariviisaus koostuu useasta eri tekijästä, kuten energiamuodon valinnoista, energiatehokkaista ratkaisuista, materiaalivalinnoista ja päästöjen minimoinnista. Elinkaariviisaiden konseptien ja niiden jatkuvan kehittämisen avulla SRV pyrkii huolehtimaan, että sen liiketoimintamalli ja strategia ovat linjassa kestävään talouteen siirtymisen ja ilmaston lämpenemisen rajoittamisen kanssa.

SRV:n ilmastomuutoksen hillitsemiseen tähtäävät toimenpiteet on koottu ilmastotiekarttaan, joka on olennainen osa yhtiön liiketoimintastrategiaa sekä siirtymäsuunnitelmaa kohti hiilineutraaliutta. Ilmastotiekartassa määritellään tavoitteet ja osa-alueet toimenpiteille hiilijalanjäljen pienentämiseksi. Tiekartta on osa SRV:n strategiaa ja johtoryhmän hyväksymä. Sen tavoitteita on sidottu myös osaksi rahoitussuunnitelmaa. SRV:n johtoryhmä on käsitellyt ilmastotiekartan ja sen käsittely on tulossa hallitukseen seuraavan raportointikauden aikana. Hallitus ei ole vielä hyväksynyt ilmastotiekarttaa.

Ilmastotiekartan osa-alueina ovat vähäpäästöiset työmaat, energia ja energiatehokkuus, kiertotalous ja vähäpäästöiset materiaalit sekä elinkaariviisaat konseptit. Keskeiset hiilestä irtautumisen keinot ja suunnitellut toimet ovat seuraavat:

- Vähäpäästöiset työmaat: Työmaatoiminnoissa käytetään uusiutuvaa energiaa ja fossiilisten polttoaineiden käyttö työkoneissa lopetetaan.
- Energia ja energiatehokkuus: Rakennusten elinkaaren aikana lämmitysmuotona käytetään vähäpäästöisiä ratkaisuja, kuten maalämpöä ja kaukolämpöä uusiutuvista energialähteistä.

- Kiertotalous ja vähäpäästöiset materiaalit: SRV valitsee kestäviä materiaaleja ja edistää hankkeissaan esimerkiksi vähäpäästöisten materiaalien, kuten puun ja vähähiilisen betonin, käyttöä. SRV edistää kiertotaloutta rakenneosien ja maa-ainesten uudelleenkäytöllä sekä kiertotalouden ratkaisulla.
- Elinkaariviisaat konseptit: Jatkuvasti kehittyvät asumisen ja toimitilojen elinkaariviisaat konseptit ohjaavat hankkeiden suunnittelua. Tavoitteena on pienentää rakennusten elinkaaren aikaista hiilijalanjälkeä ja tukea asiakkaiden ja käyttäjien vähähiilistä elämäntapaa elinkaariviisailla ratkaisulla.

SRV:n tuotteen eli rakennuksen ilmastomuutoksen hillintää koskevat toimet tehdään projektikohtaisesti suunnittelu- ja rakennusvaiheessa. Keskeisenä painopisteenä on ohjata pääomaa ja resursseja kohti hankkeita, jotka edistävät hiilestä irtautumista, hyödyntävät uusia teknologioita ja parantavat rakennusten elinkaariviisautta. Lähtökohtaisesti kaikki investoinnit ja rahoitus projekteissa tukevat siirtymäsuunnitelman toteuttamista. Tämän vuoksi SRV katsoo, ettei investointien ja rahoituksen erittely ole mahdollista.

SRV on sitoutunut asettamaan Science Based Targets -aloitteen (SBTi) hyväksymät tieteeseen perustuvat ilmastotavoitteet, joiden avulla ilmaston lämpeneminen pyritään rajoittamaan 1,5 celsiusasteeseen. SRV on sitoutunut hiilijalanjälkensä pienentämiseen ja tekee jatkuvaa arviointia ja kehitystyötä hankkeisiin sitoutuneen hiilen suhteen. Sitoutuneeseen hiileen liittyvät riskit kohdistuvat erityisesti energiaa runsaasti kuluttaviin tai fossiilisista energialähteistä riippuvaisiin ja hiili-intensiivisiä materiaaleja käyttäviin hankkeisiin sekä työmaihin, joilla käytetään fossiilisia polttoaineratkaisuja. Mikäli SRV:n kasvihuonekaasupäästöjen vähennystavoitteiden saavuttaminen vaarantuu, voi syntyä siirtymäriskejä, kuten kustannusten nousua, sääntelyvaatimusten kiristymistä tai asiakasvaatimusten muutoksia. SRV hallitsee näitä riskejä strategiallaan. Strategia painottaa elinkaariviisaita

ratkaisuja, joita toteutetaan yhtiön ilmastotiekartan mukaisesti.

SRV:tä ei ole suljettu EU:n Pariisin sopimuksen mukaisten vertailuarvojen ulkopuolelle.

Liiketoimintastrategiassa siirtymäsuunnitelma on osa elinkaariviisauden painopistealuetta ja ohjaa päätöksentekoa ja resurssien kohdentamista kaikilla liiketoiminnan osa-alueilla, erityisesti rakentamisen materiaalivalinnoissa, energiatehokkuudessa ja työmaiden päästöjen vähentämisessä.

SRV:llä on vastuullisuustavoitteisiin sidottu maksuvalmiusluotto. Yksi luoton vastuullisuustavoitteista on hiilidioksidipäästöjen väheneminen. SRV varmistaa jatkuvalla seurannalla, että siirtymäsuunnitelma on linjassa SRV:n strategian ja taloudellisten tavoitteiden kanssa. Ilmastotiekartan edistymistä arvioidaan säännöllisesti ja tarvittaessa toimintaa mukautetaan muuttuvien olosuhteiden ja uusien innovaatioiden myötä.

Edistyminen ja keskeiset saavutukset

SRV:n siirtymäsuunnitelma etenee suunnitellusti. Edistymistä seurataan omasta toiminnasta aiheutuvien kasvihuonepäästöjen osalta neljännesvuosittain ja epäsuorien kasvihuonekaasupäästöjen osalta vuosittain. Vuoden 2025 loppuun mennessä SRV on saavuttanut sijaintiperusteisesti scope 1:n ja 2:n osalta 87 %:n absoluuttisen vähennyksen (2024: 80 %) verrattuna vuoteen 2021 sekä 82 %:n intensiteettivähennyksen (2024: 75 %) . Markkinaperusteisesti vastaavat vähennykset ovat 96 % absoluuttisesti (2024: 89 %) ja 94 % intensiteetillä (2024: 87 %). Scope 3:ssa vähennys oli 71 % absoluuttisesti (2024: 56 %) ja 75 % intensiteetillä (2024: 64 %) mitattuna, vertailuvuotena 2023.

Raportointijakson aikana SRV on edistänyt päästövähennyksiä määrätietoisilla toimilla, jotka tukevat siirtymää kohti vähähiilistä rakentamista. Työmailla on edelleen hyödynnetty vähäpäästöistä energiaa päästöintensiivisempien vaihtoehtojen sijaan, jatkaen

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyyseraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

aiempina raportointikausina aloitettua käytäntöä. Tämä pitkäjänteinen toimintatapa on vakiinnuttanut vähäpäästöisen energian aseman osana SRV:n työmaiden perusratkaisuja. Lisäksi jo rakennusvaiheessa on hyödynnetty kiinteistön energiaratkaisuja, kuten maalämpöä. Päästöraportointia on kehitetty erityisesti Scope 3 -kategorioiden osalta, mikä parantaa arvoketjun päästöjen hallintaa. Hankintojen tueksi on kartutettu vähäpäästöisten tuotteiden kirjasto, joka helpottaa ympäristöystävällisten valintojen tekemistä. Vuosisopimuskumppaneita on hyödynnetty entistä tehokkaammin esimerkiksi polttonesteiden hankinnassa. SRV on jatkanut elinkaariviisaiden konseptien kehittämistä ja edistänyt puurakentamisen ratkaisuja osana vähähiilisiä toimintamalleja, mikä vahvistaa yhtiön asemaa kestävästi rakentamisen edelläkävijänä.

ESRS 2 SBM-3:een liittyvä tiedonantovaatimus - Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet sekä niiden vuorovaikutus strategian ja liiketoimintamallin kanssa

Ilmastomuutoksen hillintään liittyvä resilienssi- ja skenaarioanalyysi

SRV arvioi ilmastoriskejä ja liiketoimintamallinsa resilienssiä Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) -viitekehyksen mukaisesti. Ilmastoriski- ja resilienssianalyysissä on arvioitu sekä ilmastomuutoksen siirtymäriskejä, kuten markkinoiden ja lainsäädännön muutoksia, että fyysisiä riskejä, jotka liittyvät äkillisiin sään ääri-ilmiöihin ja kroonisiin pitkäaikaisiin muutoksiin. Analyysissä on myös tunnistettu ilmastotyöhön liittyviä mahdollisuuksia. Ensimmäinen analyysi toteutettiin vuonna 2021, ja sitä on päivitetty tarpeen mukaan yritysriskien päivityksen kanssa. SRV arvioi siirtymäriskejä ja -mahdollisuuksia ottaen huomioon ilmastoskenaariot, joka pyrkii rajoittamaan lämpenemisen 1,5 asteeseen. Analyysi kattaa SRV:n oman toiminnan sekä arvoketjun alku- ja loppupään. Riskit on arvioitu merkittävyden (kriittinen,

merkittävä, kohtalainen), todennäköisyyden (todennäköinen, mahdollinen) ja aikavälin (lyhyt, keskipitkä, pitkä) perusteella.

Analyysin ulkopuolelle on rajattu:

- Äärimmäisen epätodennäköiset riskit, kuten jonkin energialaadun nopea ja täydellinen kieltäminen maailmanlaajuisesti.
- Teknologiset innovaatiot, jotka ovat kehitysvaiheessa ja joiden käyttöönotto ei todennäköisesti tapahdu analyysijakson aikana.
- Erittäin nopea ilmastomuutoksen eteneminen.
- Liian kaukaiset riskit, joiden vaikutusta ei voida realistisesti arvioida.

Analyysin keskeiset oletukset

- Sijoittajien investoinnit suuntautuvat kohti vähähiilisiä rakennuksia ja kestävyteen liittyvät vaatimukset kasvavat.
- Lainsäädännön vaatimukset kiristyvät.
- Sähköistyminen ja uusiutuvan energian osuus lisääntyy.
- Uusien vähähiilisten teknologioiden ja materiaalien kehitys jatkuu.

Aikahorisontit ovat yhtenevät ilmasto- ja liiketoimintaskenaarioiden kanssa. Fyysisten ja siirtymäriskien taloudelliset vaikutukset sekä hillintätoimet ja resurssitarpeet on arvioitu suuntaa antavalla tasolla.

Epävarmuustekijät ja jatkuva seuranta Resilienssianalyysiin liittyy epävarmuuksia, kuten taloudelliset ja teknologiset muutokset sekä globaalien ja paikallisten ilmiöiden monimutkaisuus. Riskien vuorovaikutus, synergia- ja vastavaikutukset sekä yllättävät vaikutukset lisäävät epävarmuutta. SRV huomioi nämä tekijät strategisessa päätöksenteossa ja seuraa jatkuvasti liiketoimintaympäristön ja ilmastomuutoksen vaikutuksia strategiaan, tuotteisiin ja palveluihin.

Siirtymäriskien arviointi

SRV tarkastelee siirtymäriskejä omassa toiminnassaan ja arvoketjussa seuraavista näkökulmista:

- Lainsäädäntö ja toimintaperiaatteet: energian ja päästöjen hinnan muutokset, säätelyn tiukkeneminen, uudet raportointivelvoitteet ja rakennusalan säädökset.
- Teknologia: vähäpäästöiset teknologiat ja materiaalit, niiden kustannusvaikutukset ja investointitarpeet.
- Markkinat: asiakkaiden tarpeiden muutokset, raaka-aineiden hinnannousu ja markkinoiden epävarmuus.
- Maine: sidosryhmien odotukset, kuluttajakäyttäytymisen muutokset ja alan maine.

Siirtymäriskejä on tarkasteltu samoilla aikajäniteillä, joita on käytetty riskien määrittelyssä. SRV ei ole tunnistanut omaisuuseriä tai liiketoimintoja, jotka olisivat yhteensopimattomia ilmastoneutraaliin talouteen siirtymisen kanssa.

Ilmastoskenaariot ja strateginen sopeutuminen Ilmastoskenaariot ovat linjassa tilinpäätöksen kriittisten oletusten kanssa ja perustuvat TCFD-kehukseen. SRV hyödyntää skenaarioanalyysiä arvioidessaan nykyisen liiketoiminnan elinvoimaisuutta ja mahdollisia muutostarpeita lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. SRV sopeutuu ilmastoriskeihin ennakoivalla suunnittelulla työmailla ja hankkeissa sekä kehittää yhteistyössä sidosryhmien kanssa kestävämpiä ratkaisuja. Hankkeiden energian vähäpäästöisyys riippuu valituista ratkaisuista, kuten lämmitysjärjestelmien päästöintensiteetistä. Tunnistetut teemat huomioidaan strategiassa, vuosisuunnittelussa ja hankkeissa. TCFD-arviointi on sisällytetty yritysriskeihin.

Analyysin tulokset ja toimenpiteet

Merkittävimmiksi riskeiksi tunnistettiin maineeseen ja markkinoiden muutoksiin liittyvät tekijät, joita pidettiin mahdollisina ja aikajäniteeltään keskipitkinä. SRV on integroinut riskienhallinnan toimenpiteet strategiaan ja operatiivisiin prosesseihin, esimerkiksi investointipäätöksiin ja hillintätoimien suunnitteluun.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyyseraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Valmiudet ja sopeutumiskyky

SRV:llä on valmius mukauttaa strategiaansa ja liiketoimintamalliaan ilmastomuutoksen edellyttämällä tavalla seuraavasti:

1. Strategian joustavuus: Ilmastoriski- ja resilienssianalyysi päivitetään tarvittaessa vuosittain, ja niiden pohjalta SRV arvioi strategisia painopisteitä sekä mahdollisia investointitarpeita. Lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä painopiste on operatiivisten riskien hallinnassa, kuten olemassa olevien hallintatyökalujen ja prosessien hyödyntämisessä. Pitkällä aikavälillä huomioidaan liiketoimintamallin muuntaminen tukemaan siirtymää vähähiiliseen talouteen.
2. Rahoituksen jatkuvuus: SRV varmistaa rahoituksen jatkuvuuden keskustelemalla pankkien kanssa ja sitomalla rahoitusta ilmastotiekartan toteutumiseen. Tämä lisää yhtiön houkuttelevuutta ja uskottavuutta ilmastotoimien edistämisessä.
3. Omaisuuserien hallinta: Mahdollisuudet olemassa olevien omaisuuserien uudelleensijoittamiseen, päivittämiseen tai käytöstä poistamiseen arvioidaan vuosittain ilmastoriskien pohjalta. Esimerkiksi olemassa olevaa kalustoa päivitetään huomioiden siirtymä vähähiilisyyteen. Omaisuuserät sisältävät infrarakentamisen työkoneita vähäisessä määrin.
4. Tuote- ja palvelusalkun muuntaminen: SRV edistää vähähiilisiä ja elinkaariviisaita ratkaisuja tuote- ja palvelusalkussaan, mikä tukee sopeutumista markkinoiden ja sääntelyn sekä asiakastarpeiden muutoksiin.
5. Työvoiman uudelleen koulutus: SRV on sitoutunut tarjoamaan henkilöstölle koulutusta, joka tukee siirtymää kestävämpiin toimintatapoihin erityisesti uusien teknologioiden ja kestävä rakentamisen käytäntöjen osalta.

Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta

E1-2 – Ilmastomuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen liittyvät toimintaperiaatteet

SRV:n toimintaa ohjaavat ylätasolla SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct), joissa määritellään yhtiön sitoutuminen ilmastomuutoksen hillintään ja siihen sopeutumisen edistämiseen. Sama velvoite koskee myös SRV:n yhteistyökumppaneita, joille on laadittu erilliset Toimintaperiaatteet (Supplier Code of Conduct). Molempien dokumenttien omistaja on yhtiön lakiasiaintoimintajohtaja, ja ne hyväksyy SRV:n johtoryhmä. Dokumentit ovat julkisesti saatavilla. SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) koskevat SRV:n omaa henkilöstöä. Yhteistyökumppaneiden Toimintaperiaatteet (Supplier Code of Conduct) kattavat SRV:n arvoketjun toiminnot. Edellä mainitut periaatteet ovat voimassa kaikissa SRV:n toiminnoissa ja toiminta-alueilla, jotka maantieteellisesti sijoittuvat Suomeen.

Ilmastomuutoksen hillinnän toimintaperiaatteet

Ilmastomuutoksen hillintään liittyy yllä mainittujen SRV:n Toimintaperiaatteiden lisäksi muita toimintaperiaatteita. SRV:n vastuullisuuspolitiikka määrittää, että SRV osallistuu ilmastomuutoksen torjuntaan vähentämällä kasvihuonekaasupäästöjä. Päästöjä vähennetään esimerkiksi uusiutuvaa energiaa hyödyntämällä, energiatehokkuudella ja vähähiilisillä materiaaleilla. Vastuullisuuspolitiikka ohjaa kaikkea SRV:n toimintaa, ja siinä kuvataan yhtiön sitoumukset ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan osalta. Vastuullisuuspolitiikan omistaa kehitysjohtaja ja hyväksyy SRV:n johtoryhmä, ja se on julkisesti saatavilla.

SRV:n matkustusohje määrittää, että SRV pyrkii aktiivisesti vähentämään hiilijalanjälkeä työmatkustamisessa esimerkiksi suosimalla joukkoliikennettä. Matkustusohje kattaa SRV:n oman

toiminnan, mutta ei arvoketjun alku- ja loppupäätä. Matkustusohjeen omistaja on henkilöstöjohtaja, sen hyväksyy johtoryhmä ja se on SRV:n henkilöstön saatavilla intranet-sivuilla.

Lisäksi SRV:n toimintaa ohjaa ISO14001 -sertifioitu ympäristöjärjestelmä, joka tähtää jatkuvaan parantamiseen ja jonka ulkoinen toimija auditoi säännöllisin väliajoin.

Hankkeiden suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyy useita niitä tukevia ohjeistuksia:

- EU-taksonomian tarkistuslistan avulla voidaan varmistaa, että hankkeet täyttävät ilmastomuutoksen hillintään, kuten hiilijalanjäljen pienentämiseen, liittyviä tavoitteita.
- SRV:n Elinkaariviisaan suunnittelun tarkistuslistassa on kuvattu tavoitteita esimerkiksi energiatehokkuudelle, uusiutuvalla energialle, kysynnän joustolle, materiaaleille ja viheralueille.
- Mahdolliset ympäristöluokitusten tavoitteet voivat määrittää esimerkiksi energiatehokkuutta ja hankkeen sijaintia.
- Materiaalien tietoja kerätään hankkeilta hiilijalanjäljen laskemiseksi.
- Elinkaariviisaan työmaan toimenpiteet koskevat uusiutuvan energian käyttöä, jätteiden synnyn minimointia ja lajittelua.

Ilmastomuutokseen sopeutumisen toimintaperiaatteet

Myös ilmastomuutokseen sopeutumiseen liittyy SRV:n Toimintaperiaatteiden lisäksi muita toimintaperiaatteita. SRV:n vastuullisuuspolitiikka määrittää, että yhtiö tekee sopeutumistoimia, kuten huolehtii hulevesistä, rakentaa vihreää kaupunkia ja suosii vaaleita materiaaleja lämpösaarekeilmiön torjumiseksi. Lisäksi hankkeilla voidaan hyödyntää ilmastomuutoksen riskien arviointia ja sopeutusratkaisuja, kuten suunnitteluvaiheessa rakenteiden kykyä mukautua sääoloihin ja lämpötiloihin.

Energiatehokkuuden toimintaperiaatteet

Energiatehokkuus on keskeinen osa SRV:n elinkaariviisasta strategiaa. Yhtiön vastuullisuuspolitiikka määrittää, että

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

työmaiden energiatehokkuutta parannetaan päivittämällä kalustoa tehokkaampaan teknologiaan ja suunnittelemalla työt mahdollisimman hyvin. SRV:n omaperustaisissa hankkeissa tavoitellaan A-energialuokkaa, jolloin energiatehokkuutta edistävät hyvä suunnittelu, energiatehokas talotekniikka sekä uusiutuvan energian ratkaisut.

Uusiutuvan energian käytön periaatteet

SRV:n vastuullisuuspolitiikka määrittää, että SRV:n toimipisteiden ja työmaiden tulee käyttää lähtökohtaisesti uusiutuvaa energiaa, ydinenergiaa tai muuta vähäpäästöistä energiaa.

E1-3 – Ilmastomuutosta koskeviin toimintaperiaatteisiin liittyvät toimet ja resurssit

SRV määrittää ilmastomuutoksen hillintään liittyvät toimenpiteet vuosittain osana vastuullisuusohjelmaa ja ilmastotiekarttaa. Vuonna 2025 yhtiö toteutti Suomessa useita merkittäviä toimia, jotka tukevat ilmastomuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista sekä edistävät energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian käyttöä SRV:n toiminnassa. SRV:n kyky edistää ilmastomuutoksen hillintään liittyviä toimenpiteitä, kuten päästövähennyksiä, perustuu riittävien taloudellisten, teknologisten ja henkilöstöresurssien saatavuuteen sekä niiden tehokkaaseen kohdentamiseen. Lisäksi asiakkaiden omat tavoitteet ja investointihalukkuus vaikuttavat ratkaisevasti hankkeiden toteutumiseen. Teknisesti kehittyneiden vähäpäästöisten ratkaisujen käyttöönotto edellyttää toimivia kumppanuuksia teknologia- ja materiaalitoimittajien kanssa. Näiden ratkaisujen saatavuuden viivästyminen tai estyminen voi muodostaa merkittäviä haasteita.

Toimien soveltamisala kattaa rakentamisen, joka on SRV:n liiketoiminnan ydin, ja ulottuu sekä yhtiön omiin toimintoihin että koko arvoketjuun. Maantieteellisesti toimet kohdistuvat Suomeen.

EU-taksonomian mukaiset hankkeet

Raportointikauden aikana SRV toteutti hankkeita, jotka täyttävät EU-taksonomian kriteerit ilmastomuutoksen hillinnän osalta. Taksonomian mukaisuus varmistetaan asettamalla selkeät tavoitteet ja seuraamalla niiden toteutumista hankkeiden edetessä.

Työ kattaa sekä SRV:n oman toiminnan että arvoketjun loppupäässä olevat asiakkaat, ja se jatkuu pitkäjänteisesti osana yhtiön strategiaa. Omaperustaisissa hankkeissa taksonomian mukaisuus asetetaan aina tavoitteeksi. EU-taksonomian kriteerit täyttävien hankkeiden osuus riippuu merkittävästi asiakkaiden omista tavoitteista ja investointihalukkuudesta. SRV pyrkii vaikuttamaan tähän aktiivisella yhteistyöllä ja ohjauksella, mutta lopullinen toteuma määräytyy tilaajien sitoutumisen ja valintojen perusteella. SRV edistää asiakkaiden päätöksiä tarjoamalla asiantuntijatukea, elinkaariviisaita ratkaisuja ja vaihtoehtoja, jotka tukevat vähäpäästöisiä ja kestäviä valintoja. Näin SRV vahvistaa mahdollisuuksia toteuttaa hankkeita, jotka täyttävät EU-taksonomian vaatimukset ja tukevat ilmastomuutoksen hillintää..

Vähäpäästöisen energian hankinta

SRV vähensi hiilidioksidipäästöjä kasvattamalla vähäpäästöisen energian osuutta työmaiden energiankäytössä. Energianhankintaa seurataan järjestelmällisesti raportoinnin avulla, mikä varmistaa toimenpiteiden läpinäkyvyyden ja jatkuvan kehittämisen. Toimi kohdistuu SRV:n omaan toimintaan sekä arvoketjun alkupäähän, erityisesti energian toimittajien valintaan. Työ jatkuu pitkäjänteisesti osana SRV:n strategiaa, mutta sen onnistuminen riippuu markkinoilla saatavilla olevan vähäpäästöisen energian määrästä ja toimijoiden tarjonnasta.

SRV pyrkii varmistamaan vähäpäästöisen energian saatavuuden tekemällä tiivistä yhteistyötä energian toimittajien kanssa, hyödyntämällä alkuperätakuita ja suosimalla ratkaisuja, jotka tukevat uusiutuvan energian käyttöä. Näin yhtiö vahvistaa mahdollisuuksia toteuttaa päästövähennyksiä ja edistää ilmastotavoitteiden saavuttamista.

Materiaalien päästötietojen kehittäminen

Vuonna 2025 SRV on vahvistanut materiaalien päästötietojen keruuta ympäristöraportointijärjestelmässä, mikä tukee päästöjen vähentämistä ja vähäpäästöisten valintojen tekemistä. Toimet kattavat SRV:n työmaat ja hankinnat sekä arvoketjun toimijat, jotka toimittavat tietoa hankituista materiaaleista. Tulevina vuosina tarkkuustasoa parannetaan siirtymällä kustannustiedosta mitattuun tietoon ja tarkempiin päästökertoimiin. Laajentuva tietopohja tukee päätöksentekoa ja mahdollistaa vähäpäästöisempien materiaalien ja konseptien valinnan. Näin SRV vahvistaa kykyään ohjata hankintoja ja suunnittelua kohti ratkaisuja, jotka vähentävät ilmastovaikutuksia koko arvoketjussa.

Päästövähennykset

Vuoden 2025 loppuun mennessä SRV on saavuttanut merkittäviä päästövähennyksiä kaikissa päästökategorioissa. Scope 1 ja 2 -päästöissä sijaintiperusteisesti vähennys on ollut 87 % absoluuttisesti (2024: 80 %) ja 82 % intensiteetissä (2024: 75 %) verrattuna vuoteen 2021. Markkinaperusteisesti vastaavat luvut ovat 96 % absoluuttinen vähennys (2024: 89 %) ja 94 % intensiteettivähennys (2024: 87 %). Scope 3 -päästöissä vähennys on ollut 71 % absoluuttisesti (2024: 56 %) ja 75 % intensiteetissä (2024: 64 %) verrattuna vuoteen 2023.

Suurimmat tekijät päästöjen vähenemisessä ovat uusiutuvan tai ydinvoimalla tuotetun sähkön käyttö, alkuperätakuulla biopohjaisen lämmön, hukkalämmön ja lämpöpumppujen hyödyntäminen, sähköllä toimivien työkonien määrän kasvu sekä biopolttoaineiden käyttö jäljellä olevissa työkonissa. Koska Scope 1+2 -päästöt ovat jo pienentyneet merkittävästi, SRV arvioi, ettei niiden intensiteetti suhteessa liikevaihtoon enää laske olennaisesti lähivuosina. Sen sijaan Scope 3 -päästöjen osalta odotetaan edelleen vähennyksiä, kun materiaalien päästötietojen tarkkuus paranee ja vähäpäästöisiä ratkaisuja otetaan käyttöön.

SRV:n mahdollisuudet edistää ilmastomuutoksen hillintää ja sopeutumista ovat vahvasti sidoksissa toteutettaviin hankkeisiin ja tilaajien sitoutumiseen. Yhtiön

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

toiminta perustuu projekteihin, joissa asiakkaiden valinnat ja investointihalukkuus ratkaisevat kestävien ratkaisujen toteutumisen. Projekteista riippumatta SRV kehittää elinkaariviisaita konsepteja ja toimintatapoja, jotka tukevat vähäpäästöisiä ratkaisuja ja vahvistavat kestävän rakentamisen roolia.

Hiilipäästöjen vuositasen ennakkointi ei ole tarkoituksenmukaista, sillä suurin osa päästöistä syntyy rakennusmateriaaleista, joiden käyttömäärä vaihtelee hankkeiden luonteen ja volyymin mukaan. Tämä tekee vuosittaisten ennusteiden laatimisesta haastavaa ja vertailukelvottomia. Tehtyjen ja suunniteltujen toimien toteuttaminen ei edellytä merkittäviä erillisiä toimintamenoja, sillä pääoma- ja toimintamenot sisältyvät projektikustannuksiin, eikä niitä ole eritelty tilinpäätöksessä erillisinä kustannuserinä.

Mittarit ja tavoitteet

E1-4 – Ilmastomuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen liittyvät tavoitteet

SRV:n vastuullisuuspolitiikan mukainen sitoumus ilmaston lämpenemisen rajoittamiseen 1,5 asteeseen perustuu kansainvälisiin tieteellisiin suosituksiin ja globaaleihin ilmastotavoitteisiin. Tämän sitoumuksen mukaisesti SRV on asettanut kunnianhimoiset päästövähennystavoitteet, jotka kattavat sekä yhtiön oman toiminnan että arvoketjun. Päästövähennystavoitteet on määritelty hyödyntämällä SBTi:n monialaista päästövähennysten kehityspolkua.

Päästövähennystavoitteet tukevat ja konkretisoivat toimintaperiaatteita määrittelemällä selkeät, mitattavat tavoitteet, jotka ohjaavat päätöksentekoa ja strategisia valintoja. Oman toiminnan osalta tämä tarkoittaa rakentamisen ja prosessien päästöjen vähentämistä energiatehokkuustoimenpiteillä, uusiutuvan energian käytöllä ja vähähiilillä materiaaleilla. Arvoketjussa SRV tekee yhteistyötä alihankkijoiden ja materiaalitoimittajien kanssa vähähiilisten ratkaisujen löytämiseksi ja koko ketjun ilmastovaikutusten pienentämiseksi.

SRV on asettanut kaksi päästöintensiteettiin perustuvaa päästövähennystavoitetta vuoteen 2030 mennessä:

- Oman toiminnan (scope 1 ja 2) päästöjen vähentäminen 80 % vuoden 2021 tasosta suhteutettuna liikevaihtoon (perustaso 17,96 tn CO₂e/M€).
- Epäsuorien päästöjen (scope 3) vähentäminen 25 % vuoden 2023 tasosta suhteutettuna liikevaihtoon (perustaso 696,26 tn CO₂e/M€).

SRV:n päästövähennystavoitteet ovat osa yhtiön strategisia mittareita, minkä vuoksi sidosryhmät osallistuivat niiden määrittelyyn strategiaprosessin eri vaiheissa. Strategiatyön yhteydessä SRV toteutti sidosryhmävuoropuhelua asiakkaiden, sijoittajien, rahoittajien, henkilöstön sekä keskeisten kumppaneiden kanssa. Näiden odotukset ja näkemykset kestävän rakentamisen vaatimuksista, ilmastovaikutusten vähentämisestä ja vastuullisuusohjelman painopisteistä huomioitiin osana strategian valmistelua. Tavoitteet eivät ole absoluuttisia, vaan perustuvat intensiteettiin, mikä tuo vertailukelpoisuutta hankemäärien ja -tyyppien vaihdellussa. SRV pitää päästöintensiteetin seurantaa kuvaavampana kuin absoluuttisia päästöjä, sillä liiketoiminnan volyymi vaikuttaa päästöihin enemmän kuin ilmastolliset vaihtelut. SRV ei ole asettanut erillisiä tavoitteita scope 1- ja scope 2 -luokille, vaan ne sisältyvät kokonaisuudessaan oman toiminnan päästöintensiteettitavoitteeseen. Scope 2 -päästöt raportoidaan markkinaperusteisesti. Tavoitteet eivät ole vielä ulkopuolisen tahon vahvistamia mutta SRV on sitoutunut asettamaan Science Based Targets -aloitteen (SBTi) mukaiset päästövähennystavoitteet, jotka tukevat ilmaston lämpenemisen rajoittamista 1,5 asteeseen. SRV:n päästövähennystavoitteiden validointiprosessi SBTi:n aloitteen mukaisesti on kesken, ja sen arvioidaan valmistuvan vuoden 2026 alkupuolella.

SRV:n hiilestä irtautumisen keinot perustuvat energia- ja materiaalitehokkuuden parantamiseen, uusiutuvien materiaalien ja energian käytön lisäämiseen sekä fossiilisten polttoaineiden korvaamiseen biopolttoaineilla tai

sähköllä. Lisäksi SRV hyödyntää uusia teknologioita, kuten kulutuksen joustoa ja ratkaisuja, jotka optimoivat energiankulutusta tarpeen mukaan.

Päästöjen laskenta perustuu GHG-protokollaan, ja tarkemmat tiedot esitetään kohdassa E1-6. Scope 1 ja 2 -päästöjä seurataan neljännesvuosittain ja scope 3 -päästöjä vuosittain. SRV laskee hiilijalanjälkeään sekä absoluuttisina arvoina että päästöintensiteettinä, koska kokonaispäästöihin vaikuttavat merkittävästi käynnissä olevien hankkeiden määrä ja tyyppi, jotka vaihtelevat vuosittain. Vaikka ilmastolliset tekijät, kuten poikkeukselliset sääolosuhteet, voivat vaikuttaa energiankulutukseen, SRV:n arvion mukaan niiden vaikutus jää vähäisemmäksi kuin liiketoiminnan volyymin muutosten vaikutus kokonaispäästöihin. Tämän vuoksi perusarvon määrittelyssä ei ole tehty normalisointeja sääolosuhteiden perusteella, vaan painopiste on asetettu päästöintensiteetin laskentaan, joka tarjoaa vertailukelpoisen ja luotettavan mittarin päästökehityksen arvioimiseksi.

SRV vähentää ilmastovaikutuksia, hallitsee riskejä ja hyödyntää ilmastotyön mahdollisuuksia neljän päälinjan kautta: uusiutuvan energian käytön lisääminen (esim. maalämpö, uusiutuva sähkö ja kaukolämpö), energiatehokkuuden parantaminen työmailla ja kohteissa kehittyneen energiahallinnan avulla, ilmastomuutokseen sopeutuminen huomioimalla sään ääri-ilmiöt hankesuunnittelussa sekä siirtymäriskien hallinta seuraamalla markkina- ja sääntelykehitystä ja edistämällä vähähiilisiä ratkaisuja ja kiertotalouden periaatteita. Päästövähennysten määrä riippuu käynnissä olevista hankkeista ja niiden luonteesta. Asiakasvaatimukset, rakennusten koko, materiaalivalinnat ja energiatehokkuusvaatimukset vaikuttavat merkittävästi päästöihin. Esimerkiksi betonin ja teräksen käyttö lisää päästökuormaa, kun taas energiatehokkaat ratkaisut vähentävät elinkaaren aikaisia päästöjä. Myös työmaiden sijainti ja logistiikka vaikuttavat kuljetusten ja energiankäytön kautta.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

	2025	2024	Yksikkö
Absoluuttinen vähennys verrattuna vertailuvuoteen	317 820	250 906	tCO2e
Prosentuaalinen vähennys vertailuvuodesta	71,7	56,8	%
Intensiteettitavoitteen vähennys	N/A	N/A	tCO2e/M€
Scope 1 absoluuttinen vähennys	6 111	5 293	tCO2e
Scope 2 absoluuttinen vähennys	8 387	8 160	tCO2e
Scope 2 prosentuaalinen sijaintiperusteisten päästöjen vähennys	83,9	81,6	%
Scope 2 sijaintiperusteisten päästöjen intensiteetin vähennys	8,4	8,3	tCO2e/M€
Scope 3 absoluuttinen vähennys	303 322	237 453	tCO2e
Scope 3 prosentuaalinen vähennys vertailuvuodesta	71,4	55,9	%
Scope 3 päästöjen intensiteetin vähennys	524	445	tCO2e/M€

Kuva 1. Päästövähennykset luokittein. Vertailuvuosi scope 1 ja scope 2 osalta 2021, scope 3 osalta 2023.

E1-5 – Energiankulutus ja energialähteiden yhdistelmä

SRV seuraa energiankulutusta polttoaineostojen ja energiaseurannan avulla varmistaakseen päästövähennystavoitteiden toteutumisen. Raportoinnista vastaavat palveluntoimittajat, ja kerätty tieto tukee energiatehokkuuden parantamista sekä vähähiilisten ratkaisujen käyttöönottoa.

Energiankulutus ja energialähteiden yhdistelmä	2025	2024
1) Hiilestä ja hiilituotteista peräisin olevan polttoaineen kulutus (MWh)	0	0
2) Raakaöljystä ja öljytuotteista peräisin olevan polttoaineen kulutus (MWh)	2 609	5 815
3) Maakaasusta peräisin olevan polttoaineen kulutus (MWh)	0	0
4) Muista fossiilisista lähteistä peräisin olevan polttoaineen kulutus (MWh)	0	0
5) Ostetun tai hankitun fossiilisista lähteistä peräisin olevan sähkön, lämmön, höyryn ja jäähdytyksen kulutus (MWh)	202	2 148
6) Fossiilisen energian kokonaiskulutus (MWh)	2 811	7 962
Fossiilisten energialähteiden osuus energian kokonaiskulutuksesta (%)	9,7 %	23,8 %
7) Ydinvoimaan perustuvista lähteistä peräisin olevan energian kulutus (MWh)	7 454	10 801
Ydinvoimaan perustuvien lähteiden osuus energian kokonaiskulutuksesta (%)	25,8 %	32,3 %
8) Uusiutuvista lähteistä, mukaan lukien biomassasta (sekä biologista alkuperää oleva teollisuus- ja yhdyskuntajäte, biokaasu, uusiutuva vety jne.), peräisin olevan polttoaineen kulutus (MWh)	4 892	6 651
9) Ostetun tai hankitun uusiutuvista lähteistä peräisin olevan sähkön, lämmön, höyryn ja jäähdytyksen kulutus (MWh)	13 696	8 002
10) Itse tuotetun, muusta kuin polttoaineesta peräisin olevan uusiutuvan energian kulutus (MWh)	0	0
11) Uusiutuvan energian kokonaiskulutus (MWh) (laskettuna rivien 8–10 summana)	18 588	14 653
Uusiutuvien energialähteiden osuus energian kokonaiskulutuksesta (%)	64,4 %	43,8 %
Energian kokonaiskulutus (MWh) (laskettuna rivien 6, 7 ja 11 summana)	28 854	33 416

Vuonna 2025 SRV:n energiaintensiteetti oli 40,9 MWh/M€ (2024: 44,8 MWh/M€.)
SRV:n toiminta kuuluu ilmastovaikutuksiltaan merkittäviin aloihin. Näihin sisältyvät seuraavat toimialaluokat:

- Pääluokka F – Rakentaminen
 - Luokka 41 Talonrakentaminen ja siihen liittyvät

- 41.1 Rakennuttaminen ja rakennushankkeiden kehittäminen
- 41.2 Asuin- ja muiden rakennusten rakentaminen
- Pääluokka L – Kiinteistöalan toiminta
 - Luokka 68 Kiinteistöalan toiminta ja siihen liittyvät
 - 68.1 Omien kiinteistöjen kauppa

Tilinpäätöksessä esitetään ilmastovaikutuksiltaan merkittävien alojen liikevaihdon täsmäytys asianomaiseen erään tai liitetietoihin tilinpäätöksen tätä käsittelevässä osiossa. Koska SRV:n koko liiketoiminta kuuluu ilmastovaikutuksiltaan merkittäviin aloihin, liikevaihdon täsmäytys on toteutettu ristiinviittauksin tilinpäätöksen asiaankuuluviin tietoihin.

E1-6 – Kasvihuonekaasujen scope 1-, scope 2- ja scope 3- bruttopäästöt ja kokonaispäästöt

tCO2e	2025	2024
Scope 1	628	1 446
Scope 2 markkinaperusteinen	84	313
Scope 3	121 399	187 788
Yhteensä	122 111	189 547

SRV:n hiilijalanjäljen laskenta perustuu kansainvälisesti tunnustettuun GHG Protocol -standardiin ja sen ohjeistuksiin. Laskenta tehdään konsernitasolla ja kattaa kaikki SRV:n toiminnot.

- Scope 1: Suorat kasvihuonekaasupäästöt, jotka syntyvät SRV:n omista toiminnoista, kuten polttoaineiden ja kaasujen käytöstä.
- Scope 2: Epäsuorat päästöt energiankulutuksesta, kuten SRV:n hankkiman sähkön, kaukolämmön ja kaukokylmän päästöt.
- Scope 3: Merkittävimmät epäsuorat päästöt liittyvät materiaalien hankintaan ja rakennusten energiankäyttöön niiden elinkaaren aikana. Näihin kuuluvat erityisesti hankitut tavarat ja palvelut (esim. rakennusmateriaalit kuten betoni ja teräs) sekä rakennusten käytönaikainen energiankulutus.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

	Energialaji	Takautuva		Välitavoitteet ja tavoitevuodet						
		Perusvuosi 2021 Scope 1 ja 2, tCO ₂ e	Perusvuosi 2023 Scope 3, tCO ₂	2024	2025	% 2025/ perusvuosi	2026	2030	2050	Vuotuinen %- tavoite/base line year
Scope 1 -päästöt	Kasvihuonekaasujen scope 1 -bruttopäästöt (tCO ₂ -ekv.)	6 739	N/A	1 446,0	628,4	9 %	N/A	1347,8	N/A	16,4
	Säänneltyjen päästökauppajärjestelmien piiriin kuuluvien scope 1 -kasvihuonekaasupäästöjen prosenttiosuus (%)	0	0	0	0	N/A	N/A	0	N/A	N/A
Scope 2 -päästöt	Kasvihuonekaasujen sijaintiperusteiset scope 2 -bruttopäästöt (tCO ₂ -ekv.)	9 997,0	N/A	1 837	1610,1	16 %	N/A	1999,4	N/A	16,4
	Kasvihuonekaasujen markkinaperusteiset scope 2 -bruttopäästöt (tCO ₂ -ekv.)	N/A	N/A	313,0	83,6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Merkittävät scope 3 -päästöt	Kasvihuonekaasujen epäsuorat (scope 3 -) kokonaisbruttopäästöt (tCO ₂ -ekv.)	N/A	424 721	187 788	121398,6	29 %	N/A	318540,8	N/A	4,0
	1 Ostetut tavarat ja palvelut	N/A	331 987	117 217	107576,5	32 %	N/A	N/A	N/A	N/A
	3 Polttoaineeseen ja energiaan liittyvät toiminnot (jotka eivät sisälly scope 1- tai scope 2 -päästöihin*)	N/A	822	876	777,1	95 %	N/A	N/A	N/A	N/A
	4 Tuotantoketjun alkupään kuljetukset ja jakelu	N/A	N/A	5 536	6436,2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	5 Toiminnassa muodostuva jäte	N/A	352	252	412,9	117 %	N/A	N/A	N/A	N/A
	6 Liiketoimintaan liittyvä matkustaminen	N/A	690	178	213,5	31 %	N/A	N/A	N/A	N/A
	7 Työsuhteisten työntekijöiden työmatkaliikenne	N/A	N/A	669	707,5	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	11 Myytyjen tuotteiden käyttö	N/A	90 870	63 061	5274,9	6 %	N/A	N/A	N/A	N/A
Kokonaiskasvi-huonekaasupäästöt	Kokonaiskasvihuonekaasupäästöt (sijaintiperusteiset) (tCO ₂ -ekv.)	N/A	N/A	191 071,3	123637,2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Kokonaiskasvihuonekaasupäästöt (markkinaperusteiset) (tCO ₂ -ekv.)	N/A	N/A	189 547	122110,7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Scope 1 ja 2: osalta perusvuosi on 2021, joten suhdeluku %2025/perusvuosi on laskettu jakamalla vuoden 2025 tulos perusvuoden tuloksella. Scope 3:n osalta perusvuosi on 2023, joten %2025/perusvuosi on laskettu jakamalla vuoden 2025 tulos perusvuoden tuloksella.

Vuotuinen päästövähennystavoite on johdettu strategisista päästövähennystavoitteista ja laskettu eksponentiaalista vähennyspolkua käyttäen. Tämä tarkoittaa, että vuosittainen vähennysprosentti pysyy samana koko tavoitekauden ajan.

*Vuonna 2025 vuoden 2024 lukua on päivitetty havaitun laskentavirheen perusteella. Edellisellä kaudella raportoidun luvun ja tarkistetun vertailuluvun välinen ero on 520 tCO₂. Lukujen tarkistus on tehty osana päästödatan vuoden 2025 validointiprosessia.

Päästöluokat on valittu niiden merkityksellisyyden perusteella arvioiden niiden vaikutusta SRV:n kokonaispäästöihin. Arvioinnissa on huomioitu myös siirtymäriskit ja mahdollisuudet, kuten tiukentuva lainsäädäntö sekä sidosryhmien odotukset vähähiilisyyden edistämisestä. Tunnistaminen ja arviointi on tehty GHG Protocol -standardin mukaisesti.

Laskentamenetelmät

Energia
Energiankulutustiedot kerätään SRV:n ympäristöraportointijärjestelmään. Vuosisopimuskumppaneiden tiedot siirtyvät rajapinnan kautta automaattisesti, kun taas muiden toimittajien tiedot kirjataan manuaalisesti kuukausittain. Kaikki ilmoitetut tiedot muutetaan järjestelmässä megawattitunneiksi seuraavin kertoimin:

Nimi	Muuntokerroin
GJ	0,2778
kg	0,0129
kWh	0,0010
Litra	0,0100
m3	9,9848
MJ	0,0003
MWh	1,0000

Kaasut ilmoitetaan kiloina, ja muuntokerroin perustuu Polttoaineluokituksen nestekaasulle määritettyyn tiheyteen ja energiasisältöön. Polttonesteet ilmoitetaan litroina tai kuutioina, ja niiden muuntokertoimet on arvioitu Polttoaineluokituksen mukaisesti eri polttonestetyypeille (bensiiini, diesel, polttoöljy).

Raportoinnin yhteydessä käyttäjällä on mahdollisuus kirjata energiatuotteen päästökerroin ja uusiutuvuusosuus, mikäli toimittaja on nämä tiedot ilmoittanut. Mikäli kyseiset kentät jätetään tyhjiksi, järjestelmä käyttää päästöjen laskennassa ympäristöpäällikön määrittelemiä oletuspäästökertoimia ja olettaa uusiutuvan energian osuuden olevan 0 %.

Vuosisopimustoimittaja Nesteen tuotteet on kytketty oletuspäästökertoimiin siten, että mikäli rajapinnasta ei saada päästötietoja, järjestelmä laskee päästöt energialajin mukaisilla oletusarvoilla. Gasumin kautta hankitun sähkön osalta päästöt määritellään automaattisesti rajapinnan kautta.

Oletuspäästökertoimet (käytön aikainen päästö), jos raportoija ei ole kirjannut muuta, toimittajan ilmoittamaa päästökerrointa, on lueteltu alla.

Energialaji	Päästökerroin, kgCO2e/MWh
Sähkö	60
Kaukolämpö	130
Kaukojäähdytys	19
Biopolttoneste	0,0555 (Neste MY non CO2)
Biokaasu	3,06 (Biokaasu non CO2, Y-Hiilari)
Muut uusiutuvat energian lähteet	0
Polttoöljy	248
Moottoribensiini	234
Diesel	222
Nestekaasu	233
Maakaasu	200
Nesteytetty maakaasu (LNG)	199

SRV:llä ei ole hiilestä peräisin olevien polttoaineiden kulutusta. Raakaöljypohjaisiin energialajeihin kuuluvat polttoöljy, moottoribensiini ja diesel. Maakaasu sekä nesteytetty maakaasu raportoidaan maakaasupohjaisina polttoaineina. Nestekaasu tuotetaan Suomessa öljynjalostuksen sivutuotteena, mutta sitä saadaan myös kaasuesiintymistä. Nestekaasu on luokiteltu raakaöljypohjaisiin tuotteisiin.

Sähkö hankitaan pääosin vuosisopimuskumppanin kautta, ja sen alkuperätakuut ostetaan vastaamaan todellista kulutusta helmikuussa 2026. Vuoden 2025 kulutuksen alkuperätakuista 80 % oli ydinvoimaa (2024: 80 %) ja 20 % uusiutuvaa energiaa (2024: 20 %). Mahdollisten muiden sähkösopimusten sisältö on ilmoitettava raportoinnin yhteydessä, jotta kokonaiskulutus ja energialähteet voidaan varmistaa.

Raportointijärjestelmä edellyttää päästötietojen ja uusiutuvuusasteen ilmoittamista. Näiden tietojen perusteella voidaan määrittää, onko kyseinen energiatuote uusiutuvaa energiaa tai ydinsähköä, joiden päästöt ovat nolla. Mikäli osa energiasta ei ole uusiutuvaa, se raportoidaan riville ”Ostetun tai hankitun fossiilisista lähteistä peräisin olevan sähkön, lämmön, höyryn ja jäähdytyksen kulutus (MWh)”.

Kaukolämmön, jäähdytyksen ja höyryn kulutusta raportoitaessa järjestelmään tulee ilmoittaa uusiutuvan tuotannon osuus. Fossiilinen osuus raportoidaan edellä mainitulle riville.

Riville ”Uusiutuvista lähteistä, mukaan lukien biomassasta (sekä biologista alkuperää oleva teollisuus- ja yhdyskuntajäte, biokaasu, uusiutuva vety jne.), peräisin olevan polttoaineen kulutus (MWh)” kirjataan biopolttonesteet, biokaasu sekä puupelletit.

Scope 1 ja Scope 2 -päästöt

Scope 1 kattaa SRV:n omista toiminnoista syntyvät suorat päästöt, kuten polttoaineiden ja kaasujen käytön. Scope 2 sisältää epäsuorat päästöt ostetusta sähköstä, kaukolämmöstä ja kaukokylmästä. Sijaintiperusteinen Scope 2 lasketaan kertomalla sähkön, kaukolämmön ja kaukokylmän kokonaiskulutukset oletuspäästökertoimilla.

Biogeeniset päästöt lasketaan biopolttonesteiden osalta ja tarvittaessa muille orgaanisille lähteille toimittajan ilmoittamien tietojen perusteella vuosiraportoinnin yhteydessä. Biogeenisiä päästöjä ei raportoida Scope 2- ja Scope 3 -luokissa hyödyntäen arvoketjua koskevaa siirtymäsäännöstä. Vuonna 2025 SRV hankki uusiutuvaa energiaa yhteensä 18 588 MWh (2024: 14 653 MWh) sekä sähköä ydinvoimatuotannon alkuperätakuilla 7 454 MWh (2024: 10 801 MWh). SRV:n biogeenisten Scope 1 -päästöjen määrä oli 1 243 tCO₂e (2024: 1 653 tCO₂e).

Scope 3 -päästöt

Scope 3 kattaa kaikki SRV:n toiminnasta epäsuorasti aiheutuvat kasvihuonekaasupäästöt, jotka eivät ole yrityksen suorassa hallinnassa.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

SRV on jättänyt scope 3 -laskennan ulkopuolelle seuraavat kategoriat:

- 2 Tuotantohyödykkeet, SRV ei omista tuotantohyödykkeitä kuten rakennuksia, koneita tai laitteita
- 8 Tuotantoketjun alkupään vuokratut omaisuuserät. SRV:llä ei ole sellaisia omaisuuseriä, jotka tuottavat kasvihuonekaasupäästöjä.
- 9 Kuljetukset tuotantoketjun loppupäässä. SRV:llä ei ole tuotantoketjun loppupäähän liittyviä kuljetuksia.
- 10 Myytyjen tuotteiden jalostus. SRV:llä ei ole tähän liittyvää toimintaa.
- 12 Myytyjen tuotteiden käsittely käyttöiän lopussa. SRV:llä ei ole tähän liittyvää toimintaa, koska rakennukset ovat toisen osapuolen omistuksessa käyttöiän lopulla.
- 13 Tuotantoketjun loppupään vuokratut omaisuuserät. SRV:llä ei ole vuokrattavia omaisuuseriä tuotantoketjun loppupäässä.
- 14 Franchising. SRV:llä ei ole franchising-toimintaa
- 15 Investoinnit. SRV:llä ei ole investointeja.

SRV:n scope 3 -laskenta sisältää seuraavat päästöluokat niiden merkittävyyden takia:

- 1 Ostetut tavarat ja palvelut
- 3 Polttoaineeseen ja energiaan liittyvät toiminnot, jotka eivät sisälly scope 1:een tai scope 2:een
- 4 Tuotantoketjun alkupään kuljetukset ja jakelu
- 5 Toiminnassa muodostuva jäte
- 6 Liiketoimintaan liittyvä matkustaminen
- 7 Työsuhteisten työntekijöiden työmatkaliikenne
- 11 Myytyjen tuotteiden käyttö

SRV on tunnistanut merkittävimmät Scope 3 - kasvihuonekaasupäästöluokat analysoimalla arvoketjun keskeiset vaiheet ja niiden ympäristövaikutukset. Scope 3 - päästöt muodostuvat sekä kerätystä tiedosta että kustannusperusteisista arvioista, ja ne liittyvät erityisesti rakennusmateriaalien valmistukseen, hankittuihin

tuotteisiin ja palveluihin sekä työmaatoimintojen epäsuoraan energiankulutukseen ja logistiikkaan. Laskenta perustuu ensisijaisesti toimittajilta saatuihin määrätietoihin ja päästökertoihin. Mikäli näitä tietoja ei ole saatavilla, käytetään luotettuihin tietokantoihin tai kansallisiin päästötietoihin perustuvia kertoimia. Tarkkuus vaihtelee: rakennusmateriaalien päästöjen osalta se on korkeampi toimittajilta saadun datan ansiosta, kun taas keskiarvoihin perustuvat arviot ovat kohtalaisen tarkkoja. Epätarkkuutta syntyy erityisesti päästökertoimien käytöstä, mikä voi vaikuttaa kokonaispäästöjen määrään. SRV pyrkii jatkuvasti parantamaan laskennan luotettavuutta tiivistämällä yhteistyötä toimittajien kanssa ja lisäämällä raportoinnin kattavuutta. Raportoinnin rajaukset, laskentamenetelmät ja käytetyt laskentavälineet kuvataan yksityiskohtaisesti kategoriittain seuraavassa osiossa:

Ostetut tavarat ja palvelut, alakategoria 1.

Rajaukset ja laskentamenetelmät:

- Urakoitsijoiden, tilaajien ja muiden yhteistyötahojen työmaille hankkima energia. Urakoitsijat raportoivat SRV Ympäristöön kuukausittain hankkeella käyttämänsä, itse hankkimansa energian (tyypillisesti oman kalustonsa polttoaineet, tilaajan kautta tuleva sähkö), sekä tuotteiden päästötiedot ja uusiutuvuuden osuuden. Mikäli päästötietoa ei ole, käyttää järjestelmä energialajien keskimääräisiä päästökertoimia (katso scope 1 ja 2).
- Hankkeille toimitettujen materiaalien ja tuotteiden valmistuksen päästöt. Työmaat ja toimittajat raportoivat tuotteet, määrät ja päästötiedot kuukausittain tai erittäin. Jos ympäristöselostetta ei ole, käytetään CO2data.fi-päästötietokannan konservatiivista päästötietoa.
- Talotekniikkatuotteiden päästöt. Perusvuonna 2023 talotekniikkatuotteiden päästöt on laskettu lisäämällä materiaalipäästöihin 25% (muu materiaalipäästö * 1,25). Tänä vuonna hanke voi ilmoittaa todellisten tuotteiden päästöt, jos se on heille mahdollista. Mikäli tämä ei tarpeeksi kattavassa mitassa onnistu, lisätään

hankkeelle sen valmistumisen yhteydessä talotekniikkatuotteiden päästöt hanketyypikohtaisesti laajuuden perusteella (CO2data.fi) tai jos rakennustyyppille ei löydy päästötietokanta-arvoja, lisätään materiaalipäästöihin (25%).

Polttoaineeseen ja energiaan liittyvät toiminnot (jotka eivät sisälly scope 1- tai scope 2- päästöihin, alakategoria 3

- Rajaukset: hankitun energian alkupään päästöt, jotka eivät sisälly scope 1 ja scope 2 kategorioihin.
- Laskentamenetelmät: Laskenta perustuu scope 1 ja scope 2 energiankulutustietoihin, joiden perusteella lasketaan alkupään päästöt käyttämällä joko toimittajan ilmoittamia tietoja tai kirjallisuudesta saatuja keskiarvoja.
- Poltonesteiden linkaaren alkupään päästötiedot saadaan vuosisopimustoimittajaltamme. Sähkön ja kaukolämmön osalta alkupään kertoimet:

Päästölähde	kgCO ₂ e/kWh
Sähkön tuotanto	0,0233
Sähkön siirto (siirtohäviö)	0,0008
Kaukolämmön tuotanto	0,0260
Kaukolämmön siirto (siirtohäviö)	0,0014
Kaukokylmä	0,0122

Taulukko 3. Sähkön ja kaukolämmön alkupään päästökertoimien lähteenä käytettiin taulukkoa julkaisusta: Opas rakennusliikkeille GHG Protokollan mukaiseen päästötietojen laskentaan, Kainulainen Joona, Karelia-ammattikoulujen julkaisuja B:87, ISBN 978-952-275-387-8, ISSN 1797-383X

Tuotantoketjun alkupään kuljetukset ja jakelu, alakategoria 4

- Rajaukset: Rakennusmateriaalien ja -tarvikkeiden kuljetukset toimittajilta SRV:n työmaille.
- Laskentamenetelmät: Kuljetusten kuljetusmatkat, käytetty kuljetusmuoto ja kuljetustietojen päästökertoimet. Kuljetuksen päästöt raportoidaan joko kuljetettujen kilometrien tai ympäristöselosteen A4 arvon perusteella. Kuljetetut kilometrit muunnetaan päästökertoimella 1,2 kgCO₂e/km päästöiksi. Vuonna 2023 kuljetuksen päästöihin lisättiin vielä 20 %,

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

raportoiduista päästöistä, sillä kuljetuspäästöjen tietojen tarkkuus arvioitiin heikoksi. Samaa varmuuskerrointa käyttää myös valtakunnallinen päästötietokanta.

- Laskentavälineet: Käytetty muun muassa ympäristöselosteiden A4 arvoja, Traficomin teliikenteen ja kuljetusten päästölaskennan ohjeen arvoja, sekä laskentataulukkomalleja.

Toiminnassa muodostuva jäte, alakategoria 5

- Rajaukset: Työmailla syntyvä rakennusjäte, joka päätty kaatopaikalle, kierrätykseen tai muuhun käsittelyyn.
- Laskentamenetelmät: Päästöarviot perustuvat jätteiden todellisiin ja arvioituihin painoihin ja käsittelyvaihtoehtojen päästökertoimiin. Vuosisopimuskumppanien laskelmat päästöt sisältävät jätteen käsittelyn ja kuljetuksen. Mahdollisia muiden kuljettamia jätekuorma arvioidaan CO2data.fi tietokannan keskiarvojen mukaan.
- Laskentavälineet: Alalla käytössä olevat rakennusjätteen hallintajärjestelmät ja toimijakohtaiset päästökertoimet jätetyypeittäin.

Liiketoimintaan liittyvä matkustaminen, alakategoria 6

- Rajaukset: Työntekijöiden työmatkojen ja liikematkojen päästöt.
- Laskentamenetelmät: Matkustustavat, matkamäärät ja niihin liittyvät päästökertoimet. Omilla autoilla tehty matkustaminen lasketaan korvattujen kilometrien määrällä keskimääräistä auton päästökerrointa käyttäen. Taksilla kuljettujen matkojen ja julkisella liikenteellä kuljettujen matkojen päästöt arvioidaan euromäärään perustuen. Lentoliikenteen päästöt perustuvat matkatoimiston raporttiin.
- Laskentavälineet: Käytössä on matkatoimiston toimittamat tiedot ja arvioimat päästötiedot.

Työsuhteisten työntekijöiden työmatkaliikenne, alakategoria 7

- Rajaukset: Arvio pääkaupunkiseudun työntekijöiden työmatkoista kotoa SRV:n pääkonttorille Espooseen. Arvio perustuu vuonna 2023 tehtyyn selvitykseen.

- Laskentamenetelmä: Työmatkaliikenne lasketaan keskimääräisen työmatkaan pituuden mukaan, lisäksi arviossa käytetään keskimääräisiä toimistopäivien määrää vuodessa.

Myytyjen tuotteiden käyttö, alakategoria 11

- Rajaukset: Rakennusten energian kulutus niiden käyttöiän aikana SRV:n omaperustaisissa ja -kehitteisissä hankkeissa.
- Laskentamenetelmät: Energian käytön päästöt arvioidaan tyyppillisten käyttöprofiilien ja energialähteiden päästökertoimien perusteella perustuen energiatodistuksen laskennalliseen arvioon. Käyttöikänä käytetään 50 vuotta.
- Laskentavälineet: Kansallisesti hyväksytty energiatodistuksen laskentamalli.

Kasvihuonekaasuintensiteetti suhteessa liikevaihtoon	2024	2025	% 2025/vertailu-vuosi
Kasvihuonekaasujen (sijaintiperusteiset) kokonaispäästöt suhteessa liikevaihtoon (tCO2-ekv./rahayksikkö)	255,5	175,2	0,7
Kasvihuonekaasujen (markkinaperusteiset) kokonaispäästöt suhteessa liikevaihtoon (tCO2-ekv./rahayksikkö)	253,5	173,1	0,7

Taulukossa vuoden 2025 liikevaihtona on käytetty 705,6 M€ (2024; 745,8 M€), joka perustuu konsernitilinpäätöksen liitetiedon 3 mukaiseen raportointiin.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Ympäristötiedot

E4 Biologinen monimuotoisuus ja ekosysteemit

Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet

Kuvaus		Hallinta	Kohdentuminen
Biologisen monimuotoisuuden vähenemisen suorat vaikutustekijät			
Tosiasiallinen kielteinen vaikutus	Ilmastonmuutos: Rakentaminen aiheuttaa ilmastonmuutosta kiihdyttäviä kasvihuonekaasupäästöjä, jotka voivat osaltaan heikentää biologista monimuotoisuutta. Tämä vaikutus liittyy SRV:n liiketoimintaan, joka perustuu materiaalien ja energian käyttöön sekä rakentamisaikavälillä. Ilmastonmuutoksen ja monimuotoisuuden vähenemisen kielteiset vaikutukset voivat ilmetä lyhyellä, keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. SRV:llä on mahdollisuus vaikuttaa näihin vaikutuksiin erityisesti oman toiminnan ja arvoketjun alkupään kautta.	Elinkaarivaihe rakentaminen on yksi SRV:n viidestä strategisesta painopisteestä. Ilmastotiekarttansa mukaisesti, SRV integroi energiatehokkuuden ja vähäpäästöiset ratkaisut rakennusten suunnitteluun ja toteutukseen, SRV valitsee kumppaneita, jotka tarjoavat vähähiilisiä, energiatehokkaita ja kiertotaloutta tukevia ratkaisuja sekä jokaiselle EU-taksonomian mukaiselle hankkeelle tehdään ilmastoriskikartoitus. Lisäksi kaikki SRV:n työmaat ovat olleet vähäpäästöisiä vuoden 2022 alusta lähtien.	Ympäristö, Ihmiset Oma toiminta, Arvoketjun alkupää Aikahorisontti: Lyhyt
Tosiasiallinen kielteinen vaikutus	Suora hyödyntäminen: Rakennusmateriaalien, kuten puun, hiekan ja betonin, suora hyödyntäminen voi johtaa luonnonvarojen liikkakäyttöön ja aiheuttaa ekologisia seurauksia, kuten metsäalueiden vähenemistä, maaperän eroosiota ja ekosysteemien köyhtymistä. Nämä ympäristömuutokset voivat heikentää paikallisyhteisöjen elinolosuhteita esimerkiksi heikentämällä ilman ja veden laatua sekä vähentämällä luonnon tarjoamien resurssien saatavuutta. Vaikutukset liittyvät suoraan SRV:n liiketoimintamalliin, jossa käytetään suuria materiaalmääriä rakennusprojekteissa. Mikäli materiaalivalinnoissa ei huomioida ympäristövaikutuksia, päästöt ja energiankulutus voivat kasvaa merkittävästi jo lyhyellä aikavälillä.	SRV hallitsee näitä kielteisiä vaikutuksia elinkaarivaiheensa strategian avulla, joka painottaa vastuullisia hankintakäytäntöjä ja kestävien materiaalien suosimista. Yritys pyrkii vähentämään luonnonvarojen kulutusta siirtymällä kierrätettyihin ja uusiutuviin rakennusmateriaaleihin sekä valitsemalla toimittajia vastuullisuuskriteerien perusteella. Hankintaketjujen valvonta ja yhteistyö kiertotalouden periaatteisiin sitoutuneiden kumppaneiden kanssa ovat keskeisiä keinoja vaikutusten hallinnassa. SRV:n kyky ohjata ja valvoa materiaalitointittajia ratkaisee pitkälti kielteisten vaikutusten mittakaavan.	Ympäristö, Ihmiset Oma toiminta, Arvoketjun alkupää Aikahorisontti: Lyhyt
Mahdollisuus	Suora hyödyntäminen: SRV:n strategia, joka painottaa elinkaarivaiheesta rakentamista ja luonnon monimuotoisuuden tukemista, voi tehdä yhtiöstä houkuttelevan sijoituskohteen vastuullisen rahoituksen näkökulmasta.	SRV hyödyntää elinkaarivaiheita ratkaisuja, kiertotaloutta tukevia materiaalivalintoja ja ympäristöluokitusta ohjatakseen rakennusmateriaalien käyttöä kohti ekologisesti ja taloudellisesti kestäviä ratkaisuja. Tämä mahdollistaa kilpailukykyyn vahvistamisen, ESG-sijoittajien houkuttelun sekä rakennusten pitkäikäisyyden ja muuntojoustavuuden.	Oma toiminta Aikahorisontti: Keskipitkä
Vaikutukset ekosysteemipalveluihin ja riippuvuudet niistä			
Tosiasiallinen kielteinen vaikutus	Rakentaminen vie tilaa luonnollisilta elinympäristöiltä, mikä heikentää biodiversiteettiä ja ekosysteemipalveluita, kuten pölytystä, veden puhdistumista ja ravintoketjujen toimintaa. Vaikutukset liittyvät suoraan SRV:n liiketoimintamalliin, sillä rakennushankkeet edellyttävät maankäytön muutoksia ja elinympäristöjen muokkaamista joko suoraan tai toimitusketjun kautta. Rakennusvaiheessa elinympäristöjä menetetään välittömästi, mikä vaikuttaa biodiversiteettiin heti. Lisäksi materiaalihankinta voi pahentaa tilannetta, jos käytetyt materiaalit ovat peräisin alueilta, joissa luonnollisia elinympäristöjä on tuhottu.	SRV hallitsee näitä vaikutuksia asettamalla strategisia vastuullisuustavoitteita, jotka ohjaavat hankkeita kohti elinkaarivaiheita ja ekologisesti kestäviä ratkaisuja. Yritys arvioi toimitusketjun vastuullisuutta ja pyrkii varmistamaan, että materiaalihankinta ei vaaranna luonnon monimuotoisuutta. Ekologisesti kestävien suunnitteluperiaatteiden, kuten viheralueiden ja hulevesien hallinnan, integrointi rakennushankkeisiin tukee biodiversiteetin säilymistä. Lisäksi SRV hyödyntää biodiversiteettitietokarttaa ja ekologian kartoituksia tunnistamaan ja ehkäistäkseen vaikutuksia jo suunnitteluvaiheessa.	Ympäristö Oma toiminta, Arvoketjun alkupää Aikahorisontti: Lyhyt

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Strategia

E4-1 – Siirtymäsuunnitelma sekä biologisen monimuotoisuuden ja ekosysteemien huomioiminen strategiassa ja liiketoimintamallissa

SRV:n liiketoiminta on riippuvaista luonnon monimuotoisuuteen vaikuttavasta materiaalien käytöstä. Rakennusala käyttää runsaasti luonnonvaroja, kuten puuta, hiekkaa, kiveä ja metalleja. SRV on sitoutunut tunnistamaan ja hallitsemaan liiketoiminnastaan aiheutuvia vaikutuksia sekä hyödyntämään ekosysteemipalveluja vastuullisesti. SRV tunnistaa biologiseen monimuotoisuuteen liittyvät riskit, kuten ekosysteemien heikkenemisen aiheuttamat liiketoimintavaikutukset, mukaan lukien maineeseen, sääntelyyn ja operatiiviseen jatkuvuuteen liittyvät riskit.

SRV:n strategia tukee liiketoiminnan kykyä vastata biodiversiteettiin ja ekosysteemeihin liittyviin haasteisiin. Yksi strategian painopiste on rakennetun ympäristön elinkaariviisas rakentaminen. SRV:n riskienhallintajärjestelmän ja olennaisuusanalyysin jatkuvassa kehittämisessä otetaan huomioon biologiseen monimuotoisuuteen liittyvät muutokset, sääntelyn kiristyminen ja sidosryhmien kasvavat odotukset. SRV tukee EU:n biodiversiteettistrategian, luonnon ennallistamisasetuksen ja YK:n kestävä kehityksen tavoitteiden mukaisia päämääriä. SRV:n tavoitteena on edistää elinkaariviisaita vähähiilisiä rakentamisen ratkaisuja sekä luonnon monimuotoisuuden säilymistä rakennetuissa ympäristöissä.

SRV:n liiketoimintamalli ja strategia on arvioitu suhteessa seuraaviin riskeihin:

- Fyysiset riskit: Luonnon monimuotoisuuden heikkeneminen ja siihen liittyvä ekosysteemipalvelujen menetys, kuten maaperän hedelmällisyyden tai veden saatavuuden väheneminen.
- Siirtymäriskit: Sääntelyn kiristyminen, kuten biodiversiteettiin liittyvät pakolliset ennallistamistoimet tai taloudelliset kannustimet.

- Järjestelmäriskit: Laajamittaiset muutokset ekosysteemien toiminnassa, jotka voivat vaikuttaa liiketoiminnan ympäristöolosuhteisiin ja toimitusketjuihin. SRV:n liiketoimintamallin kestävyyttä voidaan vahvistaa edelleen esimerkiksi parantamalla hankintaketjujen läpinäkyvyyttä ja suojelemalla biologista monimuotoisuutta.

Resilienssianalyysi suhteessa luonnon monimuotoisuuteen

SRV on toteuttanut resilienssianalyysin, joka kattaa:

- SRV:n oman toiminnan: SRV:n työmaat ja projektialueet, joissa ekosysteemivaikutukset voivat olla merkittäviä.
- Arvoketjun alku- ja loppupään: Raaka-aineiden hankinnan (esim. puun ja muiden luonnonmateriaalien vastuullisen alkuperän) sekä rakennusten elinkaaren aikaiset vaikutukset.

Analyysi kattaa keskeiset fyysiset riskit, siirtymä- ja järjestelmäriskit sekä näiden vaikutukset arvoketjuun. Keskeiset oletukset:

- Luonnon monimuotoisuuden heikkeneminen jatkuu nykyisellä vauhdilla, jos merkittäviä lisätoimia ei tehdä.
- Lainsäädännölliset ja taloudelliset vaatimukset biodiversiteetin suojelemiseksi kiristyvät lähivuosikymmeninä.
- Sidosryhmät, kuten asiakkaat ja sijoittajat, asettavat kasvavia odotuksia yritysten vastuullisuudelle.

Käytetyt aikahorisontit

- Lyhyen aikavälin tarkastelut (1 vuosi): Työmaakohtaisten vaikutusten arviointi ja minimoiminen.
- Keskipitkän aikavälin tarkastelut (5 vuotta): Strategiset toimenpiteet toimitusketjun vastuullisuuden ja biodiversiteettivaikutusten parantamiseksi.
- Pitkän aikavälin tarkastelut (10 vuotta): Kestävä liiketoimintamalli, joka tukee ekosysteemipalvelujen säilymistä ja ennallistamista.

Resilienssianalyysin tulokset

- Vahvuudet: Resilienssiä tukevat nykyiset vastuulliset hankintakäytännöt, hankkeiden ympäristövaikutusten arvioinnit ja ympäristöohjeet.

- Haavoittuvuudet: Toimitusketjun osa-alueilla biodiversiteettivaikutuksia ei vielä seurata kattavasti eikä niistä ole tietoa.
- Mahdollisuudet: Uusien liiketoimintamallien kehittäminen, kuten luonnon ennallistamispalvelut ja ekotehokkuutta tukevat ratkaisut. SRV on lähtenyt selvittämään luontojalanjäljen laskentaa kehityshankkeessa, jossa kehitetään ja testataan suoran maankäytön, etenkin rakentamisen sekä epäsuorien hankintojen, kautta aiheutetun luontojalanjäljen laskentaa.

Sidosryhmien osallistaminen

- Paikallisyhteisöt: Rakentaminen on säänneltyä toimintaa ja kaupungit ja kunnat osallistavat jo kaavoitusvaiheessa ne, joiden oloihin tai etuihin kaavat ja rakentaminen tulee vaikuttamaan.
- Alkuperäiskansat: Jos hankkeet sijoittuvat alueille, joilla alkuperäiskansoilla on erityisiä oikeuksia tai intressejä, heidän osallistamistaan tuetaan aktiivisella vuoropuhelulla ja heidän tarpeensa otetaan huomioon.
- Kumppanuudet: SRV tekee yhteistyötä eri asiantuntijoiden, kaupunkien ja yhteistyökumppaneiden kanssa kehittääksemme kestäviä käytäntöjä ja seurantaindikaattoreita.

ESRS 2 SBM-3:een liittyvä tiedonantovaatimus – Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet sekä niiden vuorovaikutus strategian ja liiketoimintamallin kanssa

SRV:n strategialla on keskeinen rooli kielteisten vaikutusten hallinnassa, esimerkiksi tavoitteet elinkaariviisaiden vähähiilisten ratkaisujen ja energiatehokkuuden edistämiseksi voivat pienentää ilmastovaikutuksia. Pitkällä aikavälillä päästöjen vaikutus kasautuu ja ilmastomuutoksen seuraukset, kuten biodiversiteetin väheneminen ja ekosysteemien toiminnallisuuden heikentyminen, näkyvät yhä selvemmin.

SRV:n omassa toiminnassa rakentaminen ja rakennusvaiheen energian- ja materiaalinkulutus tuottavat

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

päästöjä, jotka vaikuttavat suoraan ilmastoon. Rakennusmateriaalien tuotantoketjujen päästöt, kuten teräksen ja betonin valmistuksessa syntyvät päästöt, liittyvät SRV:n toimintaan epäsuorasti. Näiden vähentämiseksi SRV voi tehdä yhteistyötä toimittajien kanssa vastuullisemman materiaalinhankinnan varmistamiseksi ja kielteisen vaikutuksen hallitsemiseksi.

SRV:n rakennushankkeet voivat sijaita lähellä biologisen monimuotoisuuden kannalta herkkiä alueita. Tällöin SRV noudattaa hankkeissa tarkasti luonnonsuojelulainsäädäntöä ja viranomaisten antamia muita aluekohtaisia määräyksiä. SRV:llä on tällä hetkellä toimistot Helsingissä, Keravalla, Tampereella, Jyväskylässä, Turussa ja Oulussa. SRV:llä on ollut käynnissä raportointikautena yhteensä 43 rakennustyömaata. Työmaista on tunnistettu kahdeksan työmaata, jotka ovat lähellä biologisen monimuotoisuuden kannalta herkkiä alueita.

SRV:n hankkeista Laakson yhteissairaalan hanke on lähellä liito-oravan ydinaluetta. Tässä hankkeessa liito-oravan ydinalue on työmaatoimistojen vieressä ja liito-oravien reitit on mietitty yhteistyössä viranomaisten kanssa, vaikka viranomainen ei ole edellyttänyt erityisiä toimia liito-oraviin liittyen.

Lähellä herkkiä vesialueita sijaitsevat Espoon Komentaja, HUS Jorvin uusi osastorakennus, Engelin puistotien jätevedenpumppaamo sekä Helsingin Kruunuvuorenrannan palvelukortteli, Haso Maunulantie 25 ja Syysvilja, Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskus ja Patolan kulman hanke. Näissä hankkeissa tulee huomioida pääkaupunkiseudun työmaavesiohje, joka määrittelee, että työmaavesiä tulee syntyä mahdollisimman vähän ja niiden laatu ympäristöön purettaessa on luonnonvesiä vastaava. Ympäristöön ei saa työmaavesien mukana päätyä ympäristölle haittaa aiheuttavia aineita sekä roskien joutuminen ympäristöön on estettävä.

SRV:llä ei ole fyysisiä tuotantolaitoksia, joista aiheutuisi vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen, mutta kulloinkin meneillään olevan hankkeen lähistöllä voi olla uhanalaisia lajeja. SRV:n toiminnassa ei ole tunnistettu merkittäviä

kielteisiä vaikutuksia, jotka liittyisivät aavikoitumiseen, sillä toimintamme keskittyy pääosin alueille, joissa tällaiset riskit ovat matalat. Sen sijaan maaperän sulkeminen ja paikallisen maaympäristön tilan heikkeneminen ovat tunnistettuja riskejä rakennushankkeissa. Nämä riskit kuitenkin huomioidaan kaavoitusvaiheessa kaupungin tai kunnan toimesta, eikä SRV tee niihin liittyviä päätöksiä.

SRV:n hankkeet voivat vaikuttaa uhanalaisiin lajeihin, mikäli ne sijaitsevat herkillä tai suojelluilla alueilla. Tällaiset tapaukset on tunnistettu merkittäviksi vastuullisuuskysymyksiksi, ja niiden hallintaan sovelletaan seuraavia käytäntöjä:

- Yhteistyö viranomaisten kanssa hankekohtaisesti.
- Ekologiset selvitykset: Ennen hankkeen aloitusta suoritetaan ekologiset selvitykset, joissa kartoitetaan mahdolliset vaikutukset uhanalaisiin lajeihin ja niiden elinympäristöihin.
- Vaikutusten lieventäminen: Mikäli selvityksissä havaitaan uhanalaisiin lajeihin kohdistuvia riskejä, suunnittelussa ja toteutuksessa toteutetaan toimenpiteitä, kuten lajien siirto, elinympäristöjen suojelu tai rakentamisen ajoittaminen niin, että vaikutukset jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Edellä mainittujen toimien perusteella SRV on arvioinut, että sen työmaat, jotka sijaitsevat luonnon monimuotoisuuden kannalta herkkien alueiden läheisyydessä, eivät vaikuta luonnon monimuotoisuuden kannalta herkkiin alueisiin kielteisesti.

Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta

E4-2 – Biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin liittyvät toimintaperiaatteet

SRV:n biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin liittyviä periaatteita ovat SRV:n Toimintaperiaatteet ja Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille, SRV:n vastuullisuuspolitiikka ja hankintapolitiikka. SRV:n

Toimintaperiaatteet, SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille sekä vastuullisuuspolitiikka soveltamisaloineen ja vastuineen on esitelty tarkemmin raportin kohdassa E1-2.

Ilmastonmuutokseen liittyvät toimintaperiaatteet
SRV:n Toimintaperiaatteissa (Code of Conduct) sekä SRV:n Toimintaperiaatteissa yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) todetaan, että SRV on sitoutunut hillitsemään ilmastonmuutosta ja edistämään siihen sopeutumista. SRV on päättänyt, että sen toiminnassa suositaan ympäristöystävällisiä ja vähemmän päästöjä tuottavia materiaaleja silloin kun se on teknistaloudellisesti mahdollista.

SRV:n vastuullisuuspolitiikka määrittää, että SRV on sitoutunut luonnon monimuotoisuutta tukeviin tavoitteisiin ja edistämään luontopositiivista siirtymää, joka osaltaan parantaa resilienssiä myös ilmastonmuutosta vastaan. Vastuullisuuspolitiikassa mainitaan erikseen luonnon monimuotoisuuden tukeminen yleisellä tasolla, tarkempaa linjausta ei ole.

SRV:n hankintapolitiikka kuvaa ylätasolla, miten yhtiössä hankitaan palveluja ja tuotteita. Hankintapolitiikalla SRV on sitoutunut edistämään vastuullisuutta kaikessa toiminnassaan. Hankintapolitiikan pääasiallinen soveltamisala on Suomi, mutta se kattaa koko arvoketjun alkupään, jolloin hankintapolitiikka koskee myös mahdollista kansainvälistä hankintaa. Toimittajavalinnassa ympäristökriteerit ovat keskeisessä asemassa. Hankintapolitiikka määrittää, että hankintapäätös tehdään pohjautuen hintaan, laatuun, toimitusvarmuuteen ja ympäristökriteereihin. Hankintapolitiikan hyväksyy SRV:n johtoryhmä ja politiikasta vastaa hankinnasta ja laskennasta vastaava johtaja.

Suoraan hyödyntämiseen liittyvät toimintaperiaatteet
SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) sekä SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conductin) määrittävät, että SRV työskentelee aktiivisesti biodiversiteetin lisäämiseksi ja se haluaa jatkuvasti parantaa toimintaansa haitallisten

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyyssraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyssraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

ympäristövaikutusten vähentämiseksi koko toimitusketjussaan.

Vastuullisuuspolitiikassaan SRV on sitoutunut luonnon monimuotoisuutta tukeviin tavoitteisiin ja edistämään luontoposiitivista siirtymää, joka osaltaan parantaa resilienssiä myös ilmastomuutosta vastaan. Ympäristölle koituvia haittoja pyritään ensisijaisesti välttämään ja sen jälkeen vähentämään, ennallistamaan tai hoitamaan rakennetussa ympäristössä.

Toimintaperiaatteet liittyen vaikutuksiin ekosysteemipalveluihin ja riippuvuuksiin niistä
SRV tunnistaa, että sen rakennustoiminnalla voi olla merkittäviä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen ja ekosysteemien toimintaan. Rakentaminen voi johtaa esimerkiksi elinympäristöjen pirstoutumiseen, mikä huomioidaan viranomaisten tekemissä hankkeiden ympäristövaikutusten arvioinneissa ja ennallistamissuunnitelmissa. SRV pyrkii minimoimaan näitä vaikutuksia suunnitteluvaiheesta lähtien, ja se tekee yhteistyötä paikallisten viranomaisten kanssa varmistaakseen, että toimenpiteet ovat riittäviä biodiversiteetin säilyttämiseksi.

SRV:n toiminta on riippuvainen luonnonvarojen saatavuudesta ja ekosysteemien vakaudesta. Rakennusmateriaalien, kuten puun ja muiden luonnonvarojen, käyttö edellyttää vastuullista hankintaa ja toimitusketjun hallintaa. Hankintaan liittyvät politiikat ja ohjeet asettavat näille vaatimuksia. Ilmastomuutoksen aiheuttamat fyysiset riskit, kuten lisääntyneet sään ääri-ilmiöt, voivat vaikuttaa rakenteisiin ja infrastruktuuriin, minkä vuoksi SRV tarkastelee näiden riskien vähentämiseksi erilaisia innovatiivisia ja elinkaariivisaita ratkaisuja osana suunnittelua ja hankekehitystä. Siirtymäriskit liittyvät tiukentuvaan sääntelyyn, kuten rakennuslupien ehtojen kiristymiseen luonnon monimuotoisuuden suojelemiseksi. Näiden riskien hallitseminen tarjoaa myös mahdollisuuksia kehittää uusia ratkaisuja ja konsepteja.

Rakennusalan menetelmiä raaka-aineiden, tuotteiden ja komponenttien jäljitettävyyteen kehitetään parhaillaan, ja

SRV on aktiivisesti mukana kehitystyössä. Tällä hetkellä rakennusalalla tai SRV:llä ei vielä ole järjestelmällistä näkyvyyttä ja toimintaperiaatteita sellaisten raaka-aineiden, tuotteiden ja komponenttien jäljitettävyyteen, joilla on tai voi olla arvoketjun eri vaiheissa todellisia tai mahdollisia olennaisia vaikutuksia biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin. Luontojalanjälkiselvityksen avulla SRV tavoittelee tarkempaa ymmärrystä vaikutuksista sekä jäljitettävyysskäytäntöjen kehittämisen tarpeista. Odotettavissa on, että selvityksen tulokset toimivat keskeisenä työkaluna toimintaperiaatteiden ja jäljitettävyysskäytäntöjen kehittämisessä, jotta SRV voi varmistaa entistä vastuullisemman toimitusketjun ja minimoida kielteisiä vaikutuksia biologiseen monimuotoisuuteen. Tällä hetkellä tuotteiden, komponenttien ja raaka-aineiden jäljitettävyyttä pyritään varmistamaan arvoketjussa ja SRV tekee yhteistyötä toimittajien kanssa esimerkiksi kartoittamalla materiaalien ympäristötietoja EPD:n avulla. Toimittajia edellytetään raporttoimaan materiaaleihin liittyviä tietoja hankekohtaisesti.

SRV:n toimintaperiaatteet tuotannon, hankinnan ja kulutuksen osalta sisältävät biologisen monimuotoisuuden ja ekosysteemien ylläpitämisen seuraavat näkökohdat:

- SRV suosii hankinnoissaan toimittajia, jotka noudattavat kestävän kehityksen periaatteita (Hankintapolitiikka),
- SRV pyrkii minimoimaan rakennushankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa haitalliset vaikutukset paikallisiin ekosysteemeihin (SRV:n Toimintaperiaatteet),
- SRV pyrkii ottamaan käyttöön uusia luontopohjaisia ratkaisuja ja toimintatapoja, joiden tavoitteena on parantaa ekosysteemien toimintaa ja tukea luonnon monimuotoisuuden lisääntymistä (SRV:n biodiversiteettiekartta).

SRV:llä on käytössä toimintaperiaatteet, jotka ohjaavat toimintaa biologisesti herkillä alueilla. Nämä periaatteet päätetään yleensä jo kuntien ja kaupunkien toimesta kaavoituksen ja lupakäytäntöjen yhteydessä ja sisältävät

vaikutusten arvioinnin, vaikutusten lieventämissuunnitelmat sekä yhteistyön viranomais- ja asiantuntijaorganisaatioiden kanssa. Esimerkiksi hankkeissa huomioidaan lähellä sijaitsevien luontoarvojen säilyttäminen ja turvaaminen rakennusaikana.

SRV edistää kestäväää maankäyttöä erityisesti kiinteistökehityshankkeissa, joissa se huomioi maaperän suojelun ja pilaantuneen maan kunnostuksen tarpeet. Toimintaperiaatteet eivät koske suoraan maataloutta, mutta maankäytön kestäväyyteen liittyvät toimenpiteet tukevat luonnonvarojen pitkäjänteistä hallintaa.

SRV:n toiminta ei suoraan liity merien hyödyntämiseen, mutta se pyrkii varmistamaan arvoketjussamme, että vesistöihin kohdistuvat vaikutukset minimoidaan esimerkiksi kestäviä materiaalihankintoja ja vedenkäytön hallintaa koskevilla periaatteilla.

SRV:n hankintaperiaatteet tukevat metsäkadon ehkäisyä. SRV käyttää ensisijaisesti FSC- ja PEFC-sertifioitua puuraaka-ainetta ja edellyttää kumppaneiltaan alkuperän jäljitettävyyttä.

E4-3 – Biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin liittyvät toimet ja resurssit

Luontojalanjäljen kartoitus

SRV on aloittanut vuonna 2024 luontojalanjälkensä kartoituksen, eli oman toiminnan ja arvoketjujen vaikutuksen luonnon monimuotoisuuteen, selvittämisen. Hankkeen tavoitteena on tunnistaa SRV:n toimintojen merkittävimmät vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja vähentää näitä vaikutuksia. Ensimmäiset tutkimustulokset SRV:n luontojalanjäljestä valmistuivat vuonna 2025. Tutkimushanke jatkuu vuoteen 2028 asti. Selvitystyötä tekevät Jyväskylän Yliopiston asiantuntijat. Luontojalanjälkikartoitus toimi perustana biodiversiteettiekartan laatimiselle sekä toimenpiteiden tarkentamiselle.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Biodiversiteettitiekartta

Vuonna 2025 SRV julkaisi biodiversiteettitiekartan, joka ohjaa luonnon monimuotoisuuden huomioimiseen liiketoiminnassa vuosina 2025–2030. Tiekartta ohjaa SRV:tä suunnittelemaan ja priorisoimaan toimenpiteitä, jotka edistävät luonnonvarojen kestäväää käyttöä ja monimuotoisuuden säilyttämistä sekä ymmärtämään arvoketjussa esiintyviä vaikutuksia. Tiekartta tukee SRV:n sitoutumista biologisen monimuotoisuuden säilyttämiseen ja kestäviin ratkaisuihin ja on osa SRV:n strategian painopistealuetta Elinkaariviisaus. Lisäksi, tiekartta vastaa SRV:n Toimintaperiaatteissa ja vastuullisuuspolitiikassa esitettyyn tahtotilaan sekä se konkretisoi hankintapolitiikan toimittajille asetettavia vaatimuksia ja mahdollisesti arviointikriteerejä.

Pihasuunnitteluohje

Pihasuunnitteluohje, joka huomioi luonnon monimuotoisuuden ja paikalliset kasvilajit SRV:n omaperustaisissa hankkeissa, on laadittu ja otettu pysyvästi käyttöön hankkeiden suunnittelussa. Ohje tarjoaa suuntaviivoja pihasuunnitteluun, jotta alueet tukevat luonnon ekologista kestävyyttä. Ohjeen avulla pihasuunnittelussa voidaan tehdä kestäviä ja paikalliset lajit huomioivia valintoja ja edistää ekosysteemipalveluiden säilymistä rakentamisen jälkeen. Ohje tukee SRV:n tavoitteita luoda elinkaariviisaita ja ekologisesti kestäviä ratkaisuja rakennuskohteissa. Vuonna 2025 pihasuunnitteluohjetta on täydennetty tarkistuslistalla, joka varmistaa luonnon monimuotoisuuden huomioimista vihersuunnittelussa.

Keskeisten toimien soveltamisala

- Luontojalanjäljen kartoitus: Soveltuu SRV:n kaikkiin toimintoihin ja arvoketjun vaiheisiin, erityisesti hankintoihin ja rakennuskohteiden suunnitteluun. Kartoitus kattaa SRV:n toimintojen maantieteelliset alueet ja keskittyy luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviin sidosryhmiin, kuten paikallisyhteisöihin ja toimittajiin. Hanke on aloitettu 2024 ja sen kesto on neljä vuotta kokonaisuudessaan.

- Biodiversiteettitiekartta: Tiekartta koskee SRV:n omaa toimintaa ja arvoketjua esimerkiksi tavarantoimittajien ja urakoitsijoiden osalta. Biodiversiteettitiekartta tukee luontokadon pysäyttämistä vuoteen 2030 mennessä ja asettaa vuositasen tavoitteita vuodesta 2025 eteenpäin.
- Pihasuunnitteluohje: Soveltamisala käsittää SRV:n omat rakennuskohteet Suomessa. Erityistä huomiota kiinnitetään paikallisten kasvilajien valintaan ja ekosysteemien huomioimiseen, mikä vaikuttaa positiivisesti alueiden ekologiseen tasapainoon ja asukkaiden elinympäristöön. Pihasuunnitteluohje on julkaistu vuonna 2024 ja otettu pysyvästi käyttöön hankkeiden suunnittelussa.

Konsernitasolla luonnon monimuotoisuuden toimia edistävät ympäristöpäällikkö, vastuullisuuspäällikkö, elinkaariviisauden kehityspäällikkö ja hankinta. Työmaatoiminnoissa hankkeiden lähistöllä oleva luonnon monimuotoisuus pyritään turvaamaan hankekohtaisessa ympäristösuunnitelmassa suunnitelluin toimintatavoin. Työmailla on hankekohtainen ympäristövastaava, joka koordinoi ja valvoo ympäristötoimintaa työmaalla.

SRV ei tällä hetkellä hyödynnä biologisen monimuotoisuuden hyvityksiä liiketoiminnassaan. Yhtiö ei myöskään ole toistaiseksi käyttänyt paikallisten yhteisöjen tai alkuperäiskansojen tietämystä biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin liittyviin toimiinsa, sillä hankkeet sijaitsevat alueilla, joilla tällaista osaamista ei ole ollut saatavilla tai sovellettavissa.

Mittarit ja tavoitteet

E4-4 – Biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin liittyvät tavoitteet

SRV on vastuullisuusohjelmassaan asettanut tavoitteeksi edistää rakennetun ympäristön luonnon monimuotoisuutta. Vuonna 2025 osana vastuullisuustyötä SRV julkaisi biodiversiteettitiekartan , joka ohjaa luonnon monimuotoisuuden huomioimiseen liiketoiminnassa vuosina 2025–2030. Yhtiö sisällytti tiekarttaansa ensimmäisenä rakennusliikkeenä luontojalanjäljen

tavoitteen. Tavoitteena on pienentää yritystason luontojalanjälkeä ja kasvattaa positiivista luontokädenjälkeä kaupungeissa. Tavoitteiden saavuttamiseksi SRV on määrittänyt keskeiset toimenpiteet vuosille 2025–2030. Tavoitteiden saavuttamista tullaan mittaamaan SRV:n yritystason luontojalanjäljellä ja luonnon monimuotoisuuden toimenpiteiden toteutumisella erillisen tarkistuslistan avulla. Asetetut tavoitteet eivät noudata ESRS standardien määritelmää mitattavissa olevista tulossuuntautuneista tavoitteista. ESRS-standardien mukaisten tavoitteiden asettaminen edellyttää tarkempaa tietoa ja perusteellista analyysiä. Tavoitteiden aikataulu määritellään tarkemmin, kun tarvittavat tiedot ja analyysit ovat käytettävissä.

SRV seuraa jatkuvasti toimintaperiaatteidensa ja toimiansa vaikuttavuutta suhteessa kestävyYTEEN liittyviin vaikutuksiin, riskeihin ja mahdollisuuksiin. Prosesseihin sisältyy säännöllinen arviointi ja seuranta, jotta toimenpiteet etenevät tavoitteiden mukaisesti. Lähiympäristövaikutuksia tarkastellaan hankkeiden seurannassa, kuten auditoinneissa ja työmaiden työturvallisuuskierroksissa. Ympäristövaikutuksia arvioidaan kaavoitusvaiheessa, ja hankkeet toteutetaan kaavoituksen ja lupaehtojen mukaisesti. Toteutusvaiheessa ei ole vakiintunutta tapaa tai velvoitetta mitata luonnon monimuotoisuuden muutoksia.

Ympäristötiedot

E5 Resurssien käyttö ja kiertotalous

Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet

SRV:n liiketoiminta vaikuttaa merkittävästi resurssien käyttöön ja kiertotalouteen, mikä tekee näistä keskeisiä teemoja SRV:n strategiassa ja liiketoiminnassa. Rakentaminen edellyttää suuria määriä luonnonvaroja, mutta samalla SRV:llä on mahdollisuus edistää resurssitehokkuutta, ehkäistä luonnonvarojen ehtymistä ja varmistaa uusiutuvien materiaalien kestävä käyttö. Materiaalivalinnoilla ja -käytöllä on pitkäaikaisia vaikutuksia

rakennuksen elinkaaren aikana, ja rakentamisen prosessissa syntyy jätettä. Jätteen määrä pyritään minimoimaan ja jätteet lajittelemaan ja kierrättämään mahdollisimman tehokkaasti. Hyödyntämällä kiertotalouden periaatteita, vastuullisia hankintakäytäntöjä ja innovatiivisia ratkaisuja SRV pyrkii minimoimaan kielteisiä vaikutuksia ja maksimoimaan rakentamisen myönteiset vaikutukset ympäristölle ja yhteiskunnalle.

Kuvaus		Hallinta	Kohdentuminen
Resurssien sisäänvirtaukset			
Tosiasiallinen kielteinen vaikutus	Rakennusmateriaalien hankinta, jalostus ja kuljetus kuluttavat merkittävästi energiaa ja aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Koska SRV:n liiketoiminta perustuu materiaalien käyttöön, sen hankintakäytännöt, logistiikkaketjut ja materiaalivalinnat voivat joko lisätä tai vähentää näitä päästöjä. Jos ympäristövaikutuksia ei huomioida, energiankulutus ja päästöt kasvavat merkittävästi.	Materiaaleihin liittyviä päästöjä voidaan vähentää valitsemalla vastuullisia toimittajia ja energiatehokkaita, vähähiilisiä materiaaleja. Kiertotalouden edistäminen ja elinkaariviisaat päätökset pienentävät ympäristövaikutuksia. SRV:n kyky ohjata ja valvoa arvoketjunsä toimijoita ratkaisee kielteisten vaikutusten laajuuden.	Ympäristö Oma toiminta, Arvoketjun alkupää Aikahorisontti: Keskipitkä
Resurssien ulosvirtaukset			
Tosiasiallinen kielteinen vaikutus	Rakennusten materiaalien päästöt voivat kasvaa merkittävästi, jos vähähiilisyyss ei ole suunnittelun ja hankintojen lähtökohta. SRV:n omaperustaisissa hankkeissa materiaalivalinnat, ja suunnitteluratkaisut vaikuttavat suoraan rakennusten elinkaaripäästöihin. Kumppanien, kuten materiaalitoimittajien päästöintensivisyys vaikuttaa myös merkittävästi kokonaisvaikutuksiin.	Materiaaleihin liittyviä elinkaaripäästöjä vähennetään siirtymällä vähähiilisiin materiaaleihin. SRV ohjaa hankkeiden suunnittelua ja toteutusta elinkaariviisaan strategian mukaisesti, ja valitsee kumppaneita, jotka tukevat vähäpäästöisiä ratkaisuja.	Ympäristö Oma toiminta, Arvoketjun alkupää Aikahorisontti: Keskipitkä
Jäte			
Tosiasiallinen kielteinen vaikutus	Rakentamisen aikana syntyy merkittävä määrä jätettä. Jos lajittelu tai kierrätys epäonnistuu, suurempi osa jätteistä ohjautuu energiantuotantoon, mikä lisää ympäristökuormitusta.	Rakentamisen aikana syntyvän jätteen hallinta perustuu SRV:llä ennaltaehkäisyyn, tehokkaaseen lajitteluun ja kierrätykseen. Jokaisella työmaalla on jätehuoltosuunnitelma, ja tavoitteena on vähintään 75 % lajitteluaste sekä 98 % hyötykäyttöaste. Materiaalit ohjataan kierrätykseen tai energiakäyttöön. Kuukausittainen seuranta ja kumppanuudet varmistavat tavoitteiden toteutumisen ja ympäristökuormituksen vähentämisen.	Ympäristö Oma toiminta, Arvoketjun loppupää Aikahorisontti: Keskipitkä

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyyseraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

E5-1 – Resurssien käyttöön ja
kiertotalouteen liittyvät
toimintaperiaatteet

SRV:n strategian lähtökohtana on halu rakentaa elinkaariviisaasti tulevat sukupolvet huomioiden. Yleisesti SRV pyrkii optimoimaan hankkeissa käytettävien materiaalien käytön, estämään hukkaa ja vähentämään jätettä. Siksi resurssien käyttö ja kiertotalous on nostettu SRV:n vastuullisuuspolitiikassa yhdeksi prioriteettiteemaksi.

SRV:n Toimintaperiaatteet, vastuullisuuspolitiikka ja hankintapolitiikka kattavat yrityksen oman toiminnan ja arvoketjun alkupään osalta olennaisia vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia. Sen sijaan arvoketjun loppupäättä kyseiset toimintaperiaatteet eivät käsittele kattavasti. Loppupään vaikutukset liittyvät erityisesti rakennushankkeiden elinkaareen, kuten käytönaikaisiin ympäristövaikutuksiin ja purkujätteen hallintaan, joita ei ole sisällytetty toimintaperiaatteisiin. Syynä ovat rakennushankkeiden pitkä elinkaari ja se, että SRV ei omista rakennuksia.

Resurssien sisäänvirtauksia ja ulosvirtauksia
määrittävät toimintaperiaatteet

SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) sekä Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) määrittävät, että SRV toimii aktiivisesti työmaillaan päästöjen ja jätteiden vähentämiseksi, energiatehokkuuden parantamiseksi, biodiversiteetin lisäämiseksi sekä resurssien ja prosessien tehokkuuden kehittämiseksi. Toimintaperiaatteiden mukaan SRV suosii ympäristöystävällisiä ja vähemmän päästöjä tuottavia materiaaleja vähintään silloin, kun muut ominaisuudet ovat samat. SRV tarjoaa ratkaisuja laadukkaiden, kestävän kehityksen periaatteiden mukaisten ja terveellisten rakennusten toteuttamiseen. Näiden ratkaisujen avulla voidaan vähentää ympäristökuormitusta rakennusten koko elinkaaren ajan. Näihin periaatteisiin liittyvät yleiset linjaukset ja taustatiedot on kuvattu tämän kestävyysraportin osiossa E1-2: Ilmastomuutos. Toimintaperiaatteet on laadittu vastaamaan

energiankulutukseen ja hiilijalanjälkeen liittyviin merkittäviin kielteisiin vaikutuksiin.

SRV:n vastuullisuuspolitiikassa yhtiö sitoutuu edistämään kiertotaloutta ja kehittämään materiaalien kierrätystä ja materiaalitehokkuutta. Vastuullisuuspolitiikkaan liittyvät yleiset linjaukset ja taustatiedot on kuvattu tämän kestävyysraportin osiossa E1-2: Ilmastomuutos. Vastuullisuuspolitiikan periaatteet on laadittu vastaamaan kiertotalouteen ja materiaalitehokkuuteen liittyviin merkittäviin kielteisiin vaikutuksiin.

SRV:n hankintapolitiikassa käsitellään hankintakäytäntöjä, joilla varmistetaan toimittajien noudattavan vastuullisia periaatteita, sekä yhteistyö toimittajien kanssa. Hankintapolitiikan yksityiskohtaiset tiedot kuvataan osiossa E4-2, G1-1 ja G1-2. SRV:n urakkaohjelma toimii ohjeena ja on hankkeiden urakkasopimuksen keskeinen osa, johon kirjataan ympäristövaikutusten hallintaan liittyviä tietoja, kuten materiaalihukan vähentämiseen ja energiatehokkuuteen liittyviä kriteerejä. Siten voidaan vastata tosiasialliseen kielteiseen vaikutukseen, joka liittyy energiankulutukseen ja hiilijalanjälkeen. Urakkaohjelma liitetään aina kaikkiin SRV:n aliurakkasopimuksiin ja hankintasopimuksiin eli se koskee kaikkia SRV:n tekemiä urakoita ja niihin liittyviä hankintoja, eli käytännössä kaikkia sopimussuhteita, joissa SRV toimii tilaajana/pääurakoitsijana. Urakoitsija on velvollinen varmistamaan ja vastaa kaikilta osin siitä, että urakoitsijan mahdolliset aliurakoitsijat noudattavat kaikkia urakkaohjelman ja urakkasopimuksen määräyksiä.

SRV:n toimintaperiaatteet ohjaavat siirtymistä pois primaariresurssien käytöstä sekä varmistavat uusiutuvien luonnonvarojen kestävän hankinnan ja käytön. SRV edistää siirtymää pois primaariresurssista lisäämällä kiertotalousratkaisujen käyttöä hankkeissaan. Yhtiö integroi kierrätettyjä ja kiertotalouteen perustuvia materiaaleja suunnitteluun ja toteutukseen, suosii vähäpäästöisiä ja ympäristöystävällisiä materiaaliveitohjoja sekä tehostaa resurssien käyttöä ja vähentää syntyvän jätteen määrää. Materiaalivalintojen

läpinäkyvyyden varmistamiseksi SRV edellyttää toimittajilta hankekohtaista raportointia materiaalien ominaisuuksista ja alkuperästä. Uusiutuvien luonnonvarojen käytössä SRV painottaa hankintaketjun vastuullisuutta. Yhtiö suosii toimittajia, jotka noudattavat kestävän kehityksen periaatteita ja varmistavat luonnonvarojen vastuullisen hankinnan. Rakennushankkeissa pyritään minimoimaan haitalliset vaikutukset ekosysteemeihin, ja SRV edistää luontopohjaisten ratkaisujen käyttöä luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi. Toiminta perustuu kaavoitus- ja lupaprosessien asettamiin kestävyyssehtoihin sekä viranomaisvaatimuksiin, jotka ohjaavat vaikutusten arviointia ja lieventämistoimia biologisesti herkillä alueilla.

Jätteeseen liittyvät toimintaperiaatteet

SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) sekä SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) määrittävät, että SRV työskentelee aktiivisesti työmaillaan päästöjen ja jätteiden vähentämisen, energiatehokkuuden, biodiversiteetin lisäämisen sekä resurssien ja prosessien tehokkuuden kehittämiseksi. SRV:n vastuullisuuspolitiikassa yhtiö sitoutuu edistämään kiertotaloutta ja kehittämään materiaalien kierrätystä ja materiaalitehokkuutta sekä jätehuoltoa yhteistyökumppaneiden kanssa. Toimintaperiaatteet on laadittu vastaamaan jätteen syntymiseen ja kierrätykseen liittyviin kielteisiin vaikutuksiin.

Toimintaperiaatteet ohjaavat työmaan ympäristösuunnitelmaa, joka sisältää hankkeelle määriteltävät tavoitteet jätehuollon ja jätteiden synnyn ehkäisemiseksi. Työmailla tehdään myös hankekohtainen jätehuoltosuunnitelma, joka määrittää jätteiden kierrätyksen toimintatavat. Lisäksi hankkeissa voidaan asettaa muita tavoitteita resurssien ja kiertotalouden suhteen. SRV:n hankkeiden ympäristö- ja jäteohjeet huomioivat jätehierarkian periaatteet. Jätteen ennaltaehkäisyä pyritään edistämään suunnittelu- ja hankintavaiheessa esimerkiksi optimoimalla materiaalien käyttöä ja vähentämällä hukkamateriaalin syntymistä. Työmaiden tulee ensisijaisesti pyrkiä siihen, että jätettä

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

syntyisi työmaiden toiminnasta mahdollisimman vähän. Syntyvä jäte kierrätetään tai valmistellaan uudelleenkäyttöön. Mikäli materiaalin hyödyntäminen ole mahdollista, jäte ohjataan energiatuotantoon. Viimeisenä keinona on jätteiden loppukäsittely.

E5-2 – Resurssien käyttöön ja kiertotalouteen liittyvät toimet ja resurssit

SRV toteuttaa kiertotalouden toimia jatkuvatoimisesti edistämällä ja kehittämällä SRV:n työmaihin liittyvää materiaalien kierrätystä ja materiaalitehokkuutta sekä jätehuoltoa yhteistyökumppaneiden kanssa. Kaikki työmaat sijaitsevat Suomessa. Konsernitoiminnoissa kiertotalouden toimia edistävät ympäristöpäällikkö, vastuullisuuspäällikkö, elinkaariviisauden kehityspäällikkö ja hankinta. Työmaatoiminnoissa kiertotaloudesta vastaavat hankkeella hankintaan ja jätehuollon järjestämiseen osallistuvat henkilöt.

Toimet resurssien sisäänvirtaukseen ja ulosvirtaukseen

SRV:n hankintakäytännöt tukevat materiaaleihin liittyvien päästöjen vähentymistä. SRV hyväksyy toimittajiksi vain yritykset, jotka ovat vastanneet vastuullisuuskyselyyn (KYC) ja saaneet vastuullisuusarvosanan. Toimittajavalinnassa korostuu lisäksi ympäristökriteerit. SRV selvittää urakoitsijoilta/toimittajilta tuotteiden ja materiaalien CO2-päästövaikutukset sekä vaihtoehtoisen vihreän tuotteen kustannusvaikutukset. Kun päästöt voidaan todeta, ne huomioidaan yhtenä päätöksenteon kriteerinä tarjousvertailussa. Päästötiedot viedään hankintojen vertailutaulukkoon, jossa ne yhdistetään kustannustietoihin. Hankintapäätös tehdään pohjautuen hintaan, laatuun, toimitusvarmuuteen ja ympäristökriteereihin. Tämä toimintatapa on jatkuva. Vuonna 2025 vastuullisuuskyselyiden toteutumista alettiin valvoa myös sisäisissä auditoinneissa.

EU-taksonomian mukaisissa hankkeissa SRV laatii kiertotalousselvityksen, jossa kiertotaloutta tukevat ratkaisut huomioidaan jo suunnitteluvaiheessa. Selvityksessä käsitellään muun muassa

materiaalitehokkuutta parantavat suunnitteluratkaisut, rakennuksen elinkaaren aikainen muunneltavuus ja joustavuus sekä elinkaaren päättyessä purettavuus ja kierrätettävyyt. Ympäristöluokituksia hakevissa kohteissa SRV edellyttää, että urakoitsijat toimittavat luokituksen edellyttämät dokumentit urakassa käytettävistä rakennusmateriaaleista, kuten materiaalivalmistajien todistukset materiaalien kierrätysmateriaalipitoisuudesta. Nämä toimintatavat ovat jatkuvia.

Toimet jätevirtojen hallintaan

SRV liittyi vuonna 2024 vapaaehtoiseen Rakentamisen muovit Green Deal -sopimukseen, joka edistää kiertotaloutta rakentamisessa käytettyjen muovien osalta. Sitoumus on vakiinnuttanut toimintatavan, jossa kaikissa uusissa hankkeissa järjestetään erilliskeräys rakentamisessa syntyville kalvomuoveille. Tavoitteena on parantaa materiaalien kierrätystä ja vähentää muovijätteen ympäristövaikutuksia.

Työmaatasolla hankekohtaisen ympäristösuunnitelman toteutumista valvotaan TR-mittauksilla ja SRV:n sisäisillä auditoinneilla. TR-mittari mittaa työympäristön turvallisuustasoa, joka sisältää ympäristötekijöitä mm. jätehuoltoa ja on talonrakennuslalla Suomessa yleisesti käytössä. Lisäksi ympäristöasiat, mukaan lukien resurssitehokkuus ja jätehuollon optimointi, käydään läpi jokaisella työmaalla HSEQ-asioiden aloituskokouksessa, seurantakokouksissa ja hankkeen päättyessä laadittavassa loppuraportissa. TR-mittaukset, sisäiset auditoinnit sekä työmaan ympäristösuunnitelman ylläpito ja seuranta ovat jatkuvia toimintatapoja.

Vuonna 2025 SRV on jatkanut jätemäärän vähentämistä ja syntyvän jätteen lajittelua ja käsittelyä. Jätemäärän vähentymiseen on myötävaikuttanut myös työmaan sisäinen kierrätys. Syntypaikkalajitteluaste on vakiintunut yli 80 painoprosenttiin, mikä osoittaa työmaatoimintojen yhdenmukaistumista ja prosessien kehittymistä.. Tämä on tulosta säännöllisestä kouluttamisesta ja ylimmän johdon sitoutumisesta tavoitteiden seurantaan ja johtamiseen. Lajitteluasteen

parantuessa myös kierrätysaste on noussut. Lisäksi SRV:n yhteistyökumppanit ovat kehittäneet uusia ratkaisuja materiaalien kierrättämiseksi.

Vuonna 2025 SRV on selvittänyt kehitysvaiheen projekteissa rakennusosien ehjänä purkamisen ja uudelleenkäytön mahdollisuuksia. Yksittäisissä hankkeissa on saavutettu konkreettisia tuloksia rakennustuotteiden uudelleenkäytössä, mutta toimintatapojen vakiinnuttaminen on vielä kesken ja vaatii jatkokehitystä.

Mittarit ja tavoitteet

E5-3 – Resurssien käyttöön ja kiertotalouteen liittyvät mittarit ja tavoitteet

SRV on määrittänyt HSEQ-tavoitteissaan työmaatoiminnoille kaksi keskeistä tavoitetta, jotka tukevat kiertotaloutta, vähentävät resurssien hukkaa, ehkäisevät jätteiden syntyä ja optimoivat jätehuollon jätehierarkian mukaisesti. Tavoitteiden määrittelyä on valmisteltu yhteistyössä sekä tilaajien että jätetoimijoiden kanssa. Jätetoimijoiden kanssa käydyt keskustelut ovat lisänneet ymmärrystä siitä, kuinka korkealle tavoitteet voidaan realistisesti asettaa. Tilaajien kanssa keskustelu on puolestaan keskittynyt heidän omiin tavoitteisiinsa ja siihen, miten SRV voi tukea niiden saavuttamista. Näitä keskusteluja käydään säännöllisesti vuosittaisissa tapaamisissa.

Molemmat tavoitteet liittyvät jätehierarkian mukaisiin vaiheisiin: kierrätykseen, muuhun hyödyntämiseen ja loppukäsittelyyn. Suomessa rakennus- ja purkujätteelle on järjestettävä erilliskeräys siten, että mahdollisimman suuri osa jätteestä voidaan valmistella uudelleenkäyttöön tai muutoin kierrättää tai hyödyntää. EU:n ja Suomen jätelainsäädännön mukaan vähintään 70 prosenttia syntyvästä rakennus- ja purkujätteestä tulee valmistella uudelleenkäyttöön, kierrättää tai hyödyntää materiaalina.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Lajittelu- ja kierrätysaste

Lajittelu- ja kierrätysasteen tavoite määritellään vuosittain osana SRV:n vastuullisuusohjelman päivitysprosessia. Vuonna 2025 asetettiin tavoitteeksi nostaa lajitteluaste vähintään 75 prosenttiin ja kierrätysaste vähintään 70 prosenttiin. Näiden tavoitteiden tarkoituksena oli vähentää jätteen määrää, tehostaa resurssien käyttöä ja edistää kiertotaloutta. Tavoitteet tukevat SRV:n vastuullisuustavoitteita ja ovat linjassa kansallisen jätelainsäädännön sekä EU:n kiertotaloustavoitteiden kanssa. Ne perustuvat alan parhaisiin käytäntöihin, jätehierarkiaan ja kiertotalouden periaatteisiin.

Tavoite koskee kaikkia SRV:n työmaita Suomessa ja sisältää rakennusjätteen. Tavoitteen toteutumista seurataan kuukausittain, ja jätetiedot kerätään työmailta yhteistyössä jätehuoltopalveluiden kanssa. Kaikkien jätejakeiden painot ovat tarkkoja ja raportoidaan säännöllisesti. Yleinen tavoite ja perusarvo lajittelu- ja kierrätysasteelle on 70 prosenttia, ja perusvuosi on 2023, jolloin korjatut tulokset olivat lajitteluasteen osalta 85 prosenttia ja kierrätysasteen osalta 73 prosenttia.

Lajitteluaste kuvaa työmaalla eri jätejakeisiin lajitellun jättemäärän osuutta kokonaisjättemäärästä painoprosentteina. Kierrätysaste kuvaa materiaalina hyötykäytetyn eli kierrätetyn materiaalin osuutta työmaan kokonaisjättemäärästä painoprosentteina. Tavoitetta on käsitelty sisäisesti HSEQ-tiimin vuosisuunnittelussa ja tavoitteiden seurannassa. Vuoden 2025 toteuma oli lajitteluasteen osalta 85 prosenttia (2024: 83 %) ja kierrätysasteen osalta 76 prosenttia (2024: 66 %).

Hyötykäyttöaste

Hyötykäyttöasteen tavoite määritellään vuosittain osana SRV:n vastuullisuusohjelman päivitysprosessia. Vuonna 2025 asetettiin hyötykäyttöastetavoitteeksi yli 98 prosenttia, ja toteuma oli 99,4 prosenttia (2024: 99,8 %). Hyötykäyttöaste kuvaa työmaalla syntyneestä kokonaisjättemäärästä hyötykäytettyä osuutta painoprosentteina. Hyötykäyttö tarkoittaa jätteen hyödyntämistä materiaalina tai energiana siten, ettei jäte päädy loppusijoitukseen kaatopaikalle.

Tavoite liittyy SRV:n pyrkimykseen minimoida kaatopaikalle menevän jätteen osuus ja edistää resurssitehokkuutta. Se koskee kaikkia SRV:n työmaita Suomessa, ja sen toteutumista seurataan kuukausittain johtoryhmän kokouksissa. Perusarvo on vuoden 2023 hyötykäyttöaste, joka oli 100 prosenttia. Tiedot hyötykäyttöön ohjatusta jätteestä saadaan jätehuollon kumppaneilta, ja tavoitteessa huomioidaan kaikki jätelajit, jotka päätyvät joko kierrätykseen tai energiana hyödynnettäviksi.

Tavoite on linjassa EU:n kiertotaloustavoitteiden kanssa ja perustuu jätehuollon asiantuntijatietoon sekä kiertotaloutta tukevien toimintatapojen parhaisiin käytäntöihin. Tavoitetta on käsitelty sisäisesti HSEQ-tiimin vuosisuunnittelussa ja tavoitteiden seurannassa.

Muut yleiset tavoitteet resurssien sisäänvirtauksiin ja ulosvirtauksiin liittyen

SRV:llä on muita jatkuvia yleisiä tavoitteita, jotka liittyvät resurssien sisäänvirtauksiin, kuten raaka-aineisiin ja materiaaleihin; ulosvirtauksiin, kuten jätteisiin, niiden hyötykäyttöön ja materiaaleihin; sekä kiertotalouden periaatteiden edistämiseen. Näitä tavoitteita sovelletaan seuraavasti:

- Kiertotalouteen perustuvaa tuotesuunnittelua lisätään. SRV:n tavoitteena on lisätä kiertotalouden periaatteiden mukaista toimintaa suunnitteluvaiheessa keskittyen kestävyYTEEN ja korjattavuuteen. Tuotteet ja rakennukset suunnitellaan pitkäikäisiksi ja helppohoitaisiksi. Rakennuksissa käytetään materiaaleja ja komponentteja, jotka voidaan korjata tai vaihtaa käyttöiän pidentämiseksi.
- Kierrätysmateriaalien käyttöä lisätään. SRV tavoittelee kierrätysmateriaalien käytön lisäämistä rakentamisessa ja materiaalihankinnassa siellä, missä se on mahdollista. Kierrätettyjen rakennusmateriaalien, kuten betonimurskeen ja teräksen, käyttöä laajennetaan. Uusioraaka-aineiden käyttöä lisätään ja tietoa vaihtoehtoisista materiaaleista kartutetaan.
- Primaariraaka-aineiden käyttö minimoidaan. Vaikka primaariraaka-aineiden käyttö on rakennusalalla usein

välttämätöntä, SRV pyrkii vähentämään niiden käyttöä siellä, missä se on mahdollista, ja optimoimaan niiden vastuullista hankintaa. Tavoite saavutetaan muun muassa suosimalla kierrätettyjä ja uusiomateriaaleja rakennusprojekteissa aina, kun ne täyttävät laatu- ja turvallisuusvaatimukset. Lisäksi edistetään materiaalihokkuutta suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa vähentämällä hukkamateriaalin määrää ja hyödyntämällä tarkkaa resurssienhallintaa. Innovatiivisia ratkaisuja, kuten vähähiilisiä betoniseoksia ja vaihtoehtoisia rakennusmateriaaleja, tutkitaan korvaamaan osan primaariraaka-aineista. Kaikki materiaalivalinnat tehdään hankkeen tyyppin mukaisesti asetettujen lujuus- ja kestävyysvaatimusten perusteella.

- Uusiutuvia resursseja hankitaan ja käytetään kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisesti. SRV on sitoutunut uusiutuvien materiaalien vastuulliseen hyödyntämiseen kaskadikäyttöperiaatteen mukaisesti. Tämä tarkoittaa erityisesti vastuullisesti tuotetun puutavaran käyttöä, kuten FSC- ja PEFC-sertifioitujen materiaalien suosimista.
- SRV pyrkii edistämään muita resurssien käyttöön ja kiertotalouteen liittyviä tavoitteita, kuten kestävyysarviointien integrointia suunnitteluun. Siinä materiaalivalintojen ja hankkeiden suunnitteluratkaisujen arviointiin otetaan mukaan resurssitehokkuus ja kiertotalouskriteerit.

E5-4 – Resurssien sisäänvirtaukset

SRV kartoittaa ja seuraa olennaisia resurssien sisäänvirtauksia rakentamisen toimialalla seuraavasti:

- Tuotteet ja materiaalit: Rakentamisessa käytettävät päämateriaalit ovat esimerkiksi betoni, teräs ja puu, joista betoni ja teräs muodostavat merkittävimmän osan kokonaisvolyymista. Näihin sisältyvät myös kriittiset raaka-aineet, kuten teräksen seosaineet. Harvinaisia maametalleja ei käytetä rakentamisessa, mutta niitä voi olla esimerkiksi sähkökomponenteissa ja koneiden osissa.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

- Pakkaukset: Pakkauksia käytetään pääasiassa rakennusmateriaalien kuljetukseen, ja ne koostuvat pääasiassa puulavoista, pahvista ja muoveista.
- Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet: Näihin kuuluvat esimerkiksi infrarakennustyömaiden rakennuskoneet ja -laitteet, jotka vuokrataan tai hankitaan pääasiassa pitkäaikaiseen käyttöön.
SRV raportoi seuraavat tiedot tuotteiden ja palveluiden valmistuksessa käytetyistä materiaaleista:
 - *Käytettyjen materiaalien kokonaispaino*
SRV käyttää rakennushankkeissaan merkittäviä määriä materiaaleja. Raportointikaudella käytettyjen materiaalien kokonaispaino ilmoitetaan tonneina ja jaotellaan teknisiin ja biologisiin materiaaleihin. Tiedot kerätään hankkeilta, ja raportoinnista vastaavat työmaat ja toimittajat, jotka toimittavat tuotteiden, määrien ja päästötietojen kuukausittaiset raportit SRV:n raportointijärjestelmään. Raportointi perustuu todellisiin työmaille toimitettuihin materiaalmääriin. Siirtymäsäännöstä hyödyntäen joihinkin erillisiin aliurakoihin sisältyvät materiaa livirrat on rajattu laskennan ulkopuolelle. Koska materiaalit ilmoitetaan eri yksiköissä, kuten kappaleina, kuutioina, neliöinä tai massoina, raportoinnissa tehdään yksikkömuunnosta keskiarvojen perusteella, ja keskitytään suurimpiin määriin. Raportointivuonna viisi suurinta materiaa livirtaa olivat betoni, teräs, kivi- ja maa-ainekset, lasi ja puu. Raportointikaudella arvioitu materiaa livirta oli yhteensä 421 330 tonnia (2024: 484 961 tonnia). Vuonna 2024 materiaalien paino on laskettu päästökertymän perusteella hyödyntäen keskimääräisiä tietoja. Vuonna 2025 materiaalien paino perustuu todellisiin raportoituihin määriin, sisältäen yksikkömuunnoksia. Yksikkömuunnoksiin liittyy aina riski manuaalisen virheen syntymisestä.
 - *Kestävästi hankitut biologiset materiaalit*
SRV:n arvion mukaan vähintään 85 prosenttia käytetystä puusta on peräisin sertifioiduista lähteistä, kuten FSC- tai PEFC-sertifioiduista metsistä. Puumateriaalien käytössä sovelletaan kaskadikäyttöperiaatetta, mikä

tarkoittaa materiaalin hyödyntämistä mahdollisimman pitkään ennen sen loppukäyttöä energiana. Siirtymäsäännösten mukaisesti joihinkin erillisiin aliurakoihin sisältyvät materiaa livirrat on rajattu laskennan ulkopuolelle. Raportointikaudella biologisia materiaaleja virtasi sisään yhteensä 5 155 tonnia (2024: 1 450 tonnia) . Vuonna 2024 materiaalien paino on laskettu päästökertymän perusteella hyödyntäen keskimääräisiä tietoja. Vuoden 2025 tiedot perustuvat raportoituihin määriin, osin laajuusyksiköitä on jouduttu muuttamaan tonneiksi.

- *Uudelleenkäytettyjen tai kierrätettyjen materiaalien paino ja prosenttiosuus*

SRV:n käyttämissä materiaaleissa osa on kierrätettyä, ja osa materiaaleista voi sisältää kierrätyskomponentteja. Rakennusosien uudelleenkäyttö on vielä suunnitteluvaiheessa, joten kaksoislaskentaa ei synny. Raportointijaksolla ei toteutettu rakennusosien uudelleenkäyttöä. Tiedonkeruun parantamiseksi kehitetään uusia toimintatapoja tulevilla raportointikausilla. Siirtymäsäännöstä hyödyntäen joihinkin erillisiin aliurakoihin sisältyvät materiaa livirrat on rajattu laskennan ulkopuolelle. Raportointikaudella kierrätettyjä materiaaleja virtasi sisään yhteensä 23 424 tonnia, mikä vastaa 5,6 prosenttia kokonaismäärästä (2024: 35 152 tonnia, mikä vastaa 7 % kokonaismäärästä) . Vuonna 2024 materiaalien paino on laskettu päästökertymän perusteella hyödyntäen keskimääräisiä tietoja. Vuoden 2025 tiedot perustuvat raportoituihin määriin, osin laajuusyksiköitä on jouduttu muuttamaan tonneiksi.

SRV:n olennaiset resurssien sisäänvirtaukset raportoidaan pääosin toimittajien ilmoittamien tietojen sekä hankkeiden ympäristöjärjestelmien tuottaman tiedon perusteella. Rakennusmateriaalien painotiedot perustuvat tilaus- ja toimitusdokumentaatioon, mikä varmistaa tiedon tarkkuuden. Tämä toimintamalli tukee luotettavaa ja ajantasaista tiedonkeruuta sekä vastaa yhtiön kestävän kehityksen tavoitteisiin.

Kierrätettyjen materiaalien määrä

Materiaali	Materiaalin määrä (tn)		Kierrätetyn materiaalin osuus (%)		Kierrätetyn materiaalin määrä (tn)	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Betoni	225695	66613	5	5 %	11285	3331
Teräs	7737	36731	86	86 %	6654	31588
Vahtolasi	3842	N/A	99		3803,7	N/A
Villaeristeet	1960	N/A	50		980,0	N/A

Vuonna 2024 materiaalien paino on laskettu päästökertymän perusteella hyödyntäen keskimääräisiä tietoja. Vuoden 2025 tiedot perustuvat raportoituihin määriin, osin laajuusyksiköitä on jouduttu muuttamaan tonneiksi. Koska kaikilta materiaa livalmistajilta ei ole saatavilla tarkkaa tietoa kierrätetyn materiaalin osuudesta, arvio perustuu osittain valmistajilta saatuun tietoon ja osittain luotettavista tietokannoista johdettuihin keskiarvoihin. Suurin epävarmuus liittyy kokonaisurakoista peräisin oleviin materiaa limääriin sekä kierrätetyn materiaalin osuuden arviointiin päästökertoimien avulla.

E5-5 – Resurssien ulosvirtaukset

SRV:n liiketoiminta perustuu ulkopuolisille tilaajille toteutettavista urakoista ja elinkaarihankkeista sekä omakehitteisistä hankkeista. Hankkeissa sovelletaan kiertotalouden periaatteita tilaajan asettamien tavoitteiden mukaisesti. Kiertotalous SRV:n hankkeissa tarkoittaa esimerkiksi materiaali- ja energiatehokkuutta sekä muuntojoustavuutta. Hankkeiden tavoitteet liittyvät yleisesti pitkäikäisyyteen, muuntojoustavuuteen, korjattavuuteen ja materiaalien kierrättämiseen. Suunnittelun ja hankinnan ohjauksella vaikutetaan materiaa livalintoihin ja teknisiin ratkaisuihin sekä mahdollistetaan onnistunut hankinta. Jätteen muodostumiseen vaikuttaa koko ketju: suunnitteluratkaisut, valitut työmenetelmät ja hankinta, työn suunnittelu, materiaalien kuljetus ja varastointi, huolellinen asennus sekä valmiiden pintojen suojaus ja olosuhteet.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

SRV arvioi hankkeidensa kestävyyttä suhteessa alan lainsäädännön vertailuarvoon hyödyntämällä energiatodistuksia ja ilmastoselvityksiä sekä niiden vertailuarvoja. Alan keskiarvoja ei ole määritelty, joten niihin ei pystytä vastaamaan. Rakennushankkeissa käytettävät materiaalit ja ratkaisut pyritään valitsemaan kestävyyttä ja pitkäikäisyyttä painottaen, mikä vähentää korjaus- ja uusimistarpeita. Lähes kaikki SRV:n rakentamat rakennukset olivat raportointikautena A-energialuokkaa, eli parasta energialuokkaa. SRV:n tavoitteena on vähentää kokonaisympäristövaikutuksia ja parantaa kiinteistöjen pitkäaikaista arvoa. Rakennuksille suunnitellaan vähintään 50 vuoden käyttöikä ja perustuksille 100 vuotta.

SRV pyrkii mahdollisuuksien mukaan asiakasvaatimukset huomioiden suunnittelussa ja rakentamisessa ratkaisuun, joka mahdollistaa rakennusten ja niiden osien helpon huollettavuuden ja korjattavuuden. Yhteistyötä tehdään myös alihankkijoiden ja materiaalitoimittajien kanssa, jotta korjattavuus ja huolto huomioidaan jo suunnitteluvaiheessa. Tuotteiden korjattavuudelle ei ole olemassa rakennusosalalla mitään vakiintunutta luokittelujärjestelmää.

SRV:n rakennushankkeissa pyritään hyödyntämään kierrätettäviä rakenneosia ja materiaaleja, joissa voi olla kierrätysosuutta. Rakennuksissa käytettävien ratkaisujen kierrätettävyys ja kierrätysmateriaalien osuus vaihtelevat kohteittain, sillä valinnat tehdään aina hankekohtaisesti huomioiden asiakkaiden tarpeet, suunnitteluratkaisut ja ympäristövaatimukset. Pakkaukset eivät ole oleellisia SRV:n liiketoiminnan kannalta, sillä rakennuksia ei pakata. Pääasialliset ulosvirtaukset on rajattu tässä jätteisiin, joihin liittyvät mittarit kuvataan jätetaulukossa.

	Syntyneen jätteen kokonaismäärä		15 884,3 (2024: 15 309,7)	tn
	Syntyneen vaarallisen jätteen kokonaismäärä		53,3 (2024: 33,8)	tn
	Loppukäsittelystä muualle ohjatun jätteen kokonaismäärä		15 787,9 (2024: 15 271,6)	tn
	Vaarallinen jäte	Tavanomainen jäte		
Valmistelu uudelleenkäyttöä varten	0 (2024: 0)	223,1 (2024: 181,4)		
Kierrätys	5,3 (2024:15,1)	11 847,1 (2024: 9 901,6)		
Muut hyödyntämistoimet	39,4 (2024: 8,3)	3 672,1 (2024: 5 165,1)		
Yhteensä	44,8 (2024: 23,5)	15 743,1 (2024: 15 248,1)		
	Loppukäsittelyyn ohjatun jätteen määrä		96,4 (2024: 37,7)	tn
	Vaarallinen jäte	Tavanomainen jäte		
Poltto	0 (2024: 6,9)	0 (2024: 0)		
Kaatopaikalle sijoittaminen	0 (2024: 0)	4,8 (2024: 27,3)		
Muu loppukäsittely	8,5 (2024: 3,4)	83,1 (2024: 0)		
Yhteensä	8,5 (2024:10,3)	87,9 (2024: 27,3)	0,0	
	Kierrättämätön jäte		3 808,8 (2024: 5 211,1)	tn

Jätteet

Kierrättämättömän jätteen osuus kokonaisjätelmäärästä vuonna 2025 oli 24 % (2024: 34 %). SRV kerää työmaillaan seuraavia tyypillisesti rakennustoiminnassa syntyviä jättejakeita: vaarallinen jäte, energijäte, asfaltti, pahvi, muovi, kipsi, metalli, betoni, puu, rakennussekajäte sekä muu jäte.

SRV:n toiminnassa syntyi raportointikaudella 53,3 tonnia vaarallista jätettä (2024: 33,8 tonnia). Radioaktiivista jätettä ei muodostunut.

SRV:llä on käytössä SRV Ympäristö -järjestelmä, johon raportoidaan tiedot työmailla syntyneistä jätteistä.. Jätetieto perustuu järjestelmään raportoituun tietoon. Järjestelmään tieto tulee joko jätehuollon sopimuskumppaneiden järjestelmistä painon mukaan tai muiden kuin jätehuollon sopimuskumppaneiden ilmoitusten perusteella. Joissakin tapauksissa jättemäärät arvioidaan jäteastioiden tilavuuden perusteella, mikä voi aiheuttaa epävarmuutta raportoinnin tarkkuuteen. Varsinaista luokittelua kiertotalouden periaatteiden mukaisesti ei tehdä jätteille eikä rakennusmateriaaleille.

Työmailla jättejakeet lajitellaan, minkä jälkeen jätetoimija vastaa niiden jatkokäsittelystä ja raportoi tiedot SRV:lle. Jättemäärät perustuvat jätelavojen osalta punnituksiin tonnimääräisesti ja jäteastioiden osalta tilavuusarvioihin, jotka muunnetaan kilogrammoiksi jätetoimittajan määrittämien kertoimien avulla jätelajikohtaisesti. Punnitukset eivät ole kolmannen osapuolen varmentamia.

Kestävyysraportti

Yhteiskunnalliset tiedot

- 102 S1 Oma työvoima
- 111 S2 Arvoketjun työntekijät
- 118 S3 Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyystraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyystraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Yhteiskunnalliset tiedot

S1 Oma työvoima

Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet

Kuvaus		Hallinta	Kohdentuminen
Terveys ja turvallisuus			
Tosiasiallinen kielteinen vaikutus	Rakennusalalla työtapaturmat ja onnettomuudet ovat merkittävä riski. Putoamiset, liikkuvat koneet, raskaiden esineiden käsittely ja työkalujen käyttö voivat aiheuttaa fyysisiä vammoja, joilla on pitkäkestoisia vaikutuksia työntekijöiden elämänlaatuun, toimeentuloon ja työkykyyn. Puutteelliset turvallisuuskäytännöt voivat johtaa välittömiin onnettomuuksiin, työkyvyttömyyksiin ja projektien viivästyksiin. Vaikutukset ulottuvat myös ympäristöön esimerkiksi kriisiviestinnän ja pelastustoimien kautta, ja ne voivat heikentää yrityksen mainetta ja sidosryhmien luottamusta.	SRV hallitsee työturvallisuuteen liittyviä riskejä kehittämällä turvallisuuskulttuuria, toteuttamalla työmaakohtaisia riskikartoituksia ja noudattamalla ISO 45001 -standardia. Tapaturmat tutkitaan järjestelmällisesti, korjaavat toimenpiteet toteutetaan viipymättä ja turvallisuuskäytännöt ulotetaan myös alihankintaketjuun. Lisäksi SRV jakaa opittuja kokemuksia organisaation sisällä ja alihankintaverkostossa sekä edistää jatkuvan parantamisen periaatetta, jotta turvallisuuskäytännöt kehittyvät ja riskit vähenevät entisestään.	Ihmiset Oma toiminta Aikahorisontti: Lyhyt
Tosiasiallinen kielteinen vaikutus	Rakennusalalla työntekijät altistuvat pitkäaikaisesti pölylle, kemikaaleille, asbestille ja muille haitallisille aineille, mikä voi johtaa vakaviin hengityselinsairauksiin, ihoreaktioihin ja muihin terveysongelmiin. Altistumisen alkuvaiheessa oireet voivat olla lieviä, kuten ärsytystä, mutta vuosien kuluessa ne voivat kehittyä kroonisiksi sairauksiksi, jotka heikentävät elämänlaatua, työkykyä ja toimeentuloa – pahimmillaan johtaa pysyvään työkyvyttömyyteen tai kuolemaan. Jos liiketoimintamalli ei sisällä turvallisia materiaalivalintoja ja prosesseja, terveysriskit kasvavat merkittävästi.	SRV hallitsee työperäisten sairauksien riskejä varmistamalla työmaiden olosuhteiden hallinnan, johon sisältyvät ilmanlaatu, kosteus ja pöly. Näitä seurataan mittareilla, ja altistavaa työtä tekevät henkilöt käyvät säännöllisissä työterveystarkastuksissa. Yritys varmistaa kemikaalien turvallisen käsittelyn ja suojavarusteiden saatavuuden sekä tekee yhteistyötä työterveyshuollon kanssa altistumisen arvioimiseksi ja työkykyyn vaikuttavien tekijöiden systemaattiseksi seurannaksi. Turvalliset materiaalivalinnat ja prosessit ovat keskeisiä terveysriskien ehkäisyssä.	Ihmiset Oma toiminta Aikahorisontti: Pitkä
Mahdollisuus	Ennaltaehkäisevät toimenpiteet työkyvyn ja työhyvinvoinnin edistämiseksi tarjoavat SRV:lle merkittävän taloudellisen mahdollisuuden. Kun työntekijöiden terveys ja toimintakyky säilyvät, vähenevät sairauspoissaolot, työkyvyttömyysriskit ja niihin liittyvät kustannukset, kuten työterveyshuollon ja vakuutusten kulut. Hyvinvoiva henkilöstö parantaa myös tuottavuutta ja projektien sujuvuutta, mikä vahvistaa SRV:n kilpailukykyä ja mainetta vastuullisena työnantajana.	SRV hallitsee työkyvyn ja työhyvinvoinnin edistämiseen liittyvää taloudellista mahdollisuutta integroimalla työkykyjohtamisen osaksi strategiaansa, toteuttamalla ennaltaehkäiseviä hyvinvointiohjelmia ja seuraamalla työkykyä systemaattisesti. Näin se vähentää työterveyden ja vakuutusten kustannuksia sekä vahvistaa henkilöstön tuottavuutta ja sitoutumista.	Ihmiset Oma toiminta Aikahorisontti: Lyhyt
Sukupuolten tasa-arvo ja sama palkka samanarvoisesta työstä			
Mahdollisuus	Sukupuolten tasa-arvon ja samanarvoisesta työstä maksettavan saman palkan edistäminen tarjoaa SRV:lle merkittävän taloudellisen mahdollisuuden. Kun työntekijät kokevat palkkauksen ja kohtelun oikeudenmukaiseksi, heidän työmotivaationsa ja kyvykkyytensä kasvavat, mikä parantaa suoriutumista ja tehokkuutta. Tämä luo edellytyksiä uusille innovaatioille ja vahvistaa organisaation kilpailukykyä. Tasa-arvoinen työyhteisö houkuttelee osaajia ja tukee henkilöstön sitoutumista, mikä vähentää vaihtuvuutta ja siihen liittyviä kustannuksia.	SRV edistää tasa-arvoa ja samanarvoisesta työstä maksettavaa palkkaa seuraamalla palkkatasa-arvoa, laatimalla tasa-arvosuunnitelmia ja kehittämällä rekrytointi- sekä johtamiskäytäntöjä. Tämä vahvistaa henkilöstön motivaatiota ja suoriutumista, tukee innovaatioita ja parantaa tehokkuutta, mikä tuo taloudellista hyötyä ja kilpailuetua.	Ihmiset Oma toiminta Aikahorisontti: Keskipitkä
Koulutus ja taitojen kehittäminen			
Mahdollinen kielteinen vaikutus	Rakennusalalla osaajapula on merkittävä haaste, ja riittämättömät koulutusmahdollisuudet voivat lisätä sen kielteisiä vaikutuksia työntekijöihin ja siten työvoiman vaihtuvuuteen.	SRV hallitsee osaajapulaan ja työvoiman vaihtuvuuteen liittyvää kielteistä vaikutusta tarjoamalla monipuolisia osaamisen kehittämisen mahdollisuuksia, kuten erilaisia koulutusohjelmia. Laadukkaat ja monipuoliset koulutusohjelmat vahvistavat henkilöstön osaamista, tukevat urakehitystä ja vähentävät työvoiman vaihtuvuutta. Selkeät kehittymismahdollisuudet lisäävät yrityksen houkuttelevuutta työnantajana ja sitouttavat osaajat pitkällä aikavälillä, mikä näkyy laadukkaampana tuotantona, sujuvampina projekteina ja parempana kilpailukyknä. Osaamisen jatkuva kehittäminen ei ainoastaan helpota osaajapulaa, vaan luo kestävän perustan yrityksen menestykselle. SRV seuraa osaamisen kehittämistä järjestelmällisesti ja arvioi koulutustarpeet vuosittain, mikä vahvistaa henkilöstön sitoutumista ja tukee myönteistä työntekijäkokemusta.	Ihmiset Oma toiminta Aikahorisontti: Keskipitkä

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Strategia

ESRS 2 SBM-3:een liittyvä julkistamisvaatimus – Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet sekä niiden vuorovaikutus strategian ja liiketoimintamallin kanssa

SRV:n omaan työvoimaan ja työmailla työskenteleviin arvoketjun työntekijöihin voi kohdistua vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia.

SRV:n työsuhteet ovat pääsääntöisesti vakituisia. Määräaikaisia työsuhteita käytetään perustelluissa tilanteissa huomioiden työn kesto ja luonne. Osa-aikaisten työsuhteiden määrä on vähäinen. Yhtiön omaan työvoimaan kuuluvat myös muut kuin työsuhteiset työntekijät, kuten vuokratyöntekijät. Heitä käytetään projekteilla erikseen määritellyissä tehtävissä, avustavissa töissä sekä työhuippujen tasaamisessa. Vuokratyövoima toimii henkilöstövuokrausyrityksen kautta, joka on sopimussuhteessa SRV:n kanssa. Tässä mallissa vastuu jakautuu: SRV huolehtii vuokratyöntekijöiden työnjohdosta ja työturvallisuudesta, kun taas vuokrausyritys vastaa palkanmaksusta ja työterveyteen liittyvistä asioista. SRV hyödyntää myös itsenäisiä ammatinharjoittajia, mutta heidän osuutensa on hyvin vähäinen.

Pääsääntöisesti SRV:n oma työvoima voidaan jakaa toimistolla työtään tekeviin ja työmailla työskenteleviin henkilöihin. Työmailla työskentelevien henkilöiden on arvioitu kirjattujen työtapaturmien ja työturvallisuushavaintojen perusteella olevan alttiimpia työturvallisuuteen liittyville riskeille. Kielteiset vaikutukset liittyvät useimmiten yksittäistapauksiin työmailla. SRV pyrkii edistämään olennaisia myönteisiä vaikutuksia koko oman työvoimansa keskuudessa, erityisesti varmistamalla yhdenvertaisuuden ja yhtäläisten mahdollisuuksien toteutumisen henkilöstön kohtelussa, palkkauksessa, koulutuksessa ja rekrytoinnissa. Näiden toimien myötä SRV sitouttaa työntekijöitään tiiviimmin yritykseen, parantaa

heidän motivaatiotaan ja edistää heidän taitojaan sekä urakehitystään.

SRV ei ole tunnistanut merkittäviä vaikutuksia omaan työvoimaansa, jotka johtuisivat siirtymäsuunnitelmista ympäristövaikutusten vähentämiseksi tai vihreämpien ja ilmastoneutraalien toimintojen toteuttamiseksi.

SRV ei ole tunnistanut omassa toiminnassaan sellaista yhtiön omaan työvoimaan liittyvää toimintaa, johon liittyisi merkittävä pakkotyön tai lapsityövoiman käytön riski.

S1-1 – Omaan työvoimaan liittyvät Toimintaperiaatteet

SRV:n oman työvoiman toimintaperiaatteet perustuvat yhtiön strategiaan, Toimintaperiaatteisiin (Code of Conduct) sekä vastuullisuuspolitiikkaan. Näihin periaatteisiin liittyvät yleiset linjaukset ja taustatiedot on kuvattu tämän kestävyysraportin osiossa E1-2: Ilmastomuutos.

Terveysteen ja turvallisuuteen liittyvät toimintaperiaatteet:

Toimintaperiaatteissaan (Code of Conduct) SRV asettaa tavoitteekseen nolla tapaturmaa sekä henkilöstön terveyden ja turvallisuuden priorisoinnin kaikessa toiminnassaan. SRV:n nolla tapaturmaa -tavoite ja turvallisuuskulttuurin jatkuva kehittäminen vähentävät työtapaturmariskejä ja ehkäisevät vakavia vammoja, jotka heikentäisivät työkykyä ja elämänlaatua. Vastuullisuuspolitiikassaan SRV on sitoutunut terveellisen ja turvallisen työn, työympäristön ja työyhteisön terveysvaarojen ja -haittojen ennaltaehkäisyyn sekä terveyden ja työ- ja toimintakyvyn ylläpitämiseen, edistämiseen ja seurantaan. SRV tarjoaa työterveyshuollon ja tukee toimillaan varhaisen puuttumisen mallia. SRV kehittää työturvallisuuteen liittyvää kulttuuriaan jatkuvan kehittämisen periaatteella. Työt voidaan aloittaa aina vasta, kun turvalliset aloitusedellytykset on varmistettu. Lisäksi terveys- ja turvallisuustyöllä varmistetaan toiminnan häiriöttömyys ja jatkuvuus. Turvallinen työympäristö

parantaa työn sujuvuutta ja projektien aikataulujen hallintaa, mikä vahvistaa SRV:n mainetta vastuullisena työnantajana.

Yhdenvertaiseen kohteluun ja yhtäläisiin mahdollisuuksiin liittyvät toimintaperiaatteet:

SRV:n Toimintaperiaatteet ja vastuullisuuspolitiikka luovat vahvan perustan sukupuolten tasa-arvon ja samanarvoisesta työstä maksettavan saman palkan edistämiseksi sekä osaamisen kehittämiseen. Toimintaperiaatteissaan SRV linjaa oikeudenmukaisuuden, yhdenvertaisuuden ja yhteenkuuluvuuden tunteen vahvistamista työyhteisössä sekä henkilöstön ammatillisen kehittymisen tukemista. Vastuullisuuspolitiikka puolestaan sitouttaa kunnioittamaan ihmis- ja työoikeuksia ja tukemaan YK:n kestävä kehityksen tavoitteita 5 (Sukupuolten tasa-arvo) ja 16 (Rauha, oikeudenmukaisuus ja hyvä hallinto).

SRV on osana työyhteisön kehittämissuunnitelmaa määrittänyt osaamisen kehittämisen peruseriaatteet sekä periaatteet yhdenvertaisuus ja tasa-arvon toteuttamiselle . Osaamisen kehittäminen SRV:llä pohjautuu 70/20/10 – malliin: 70% työssä oppimista, 20% kehittämishankkeet ja 10% koulutusta. SRV on sitoutunut kaikessa toiminnassaan noudattamaan yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolakia sekä aktiivisesti edistämään yhdenvertaisuuden ja tasa-arvon toteutumista työpaikalla.

Ihmisoikeuspoliittiset sitoumukset

SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) määrittelevät, että yhtiön toiminnan pohjana ovat kansallinen työlaainsäädäntö ja kansainvälisesti tunnistetut ihmisoikeudet, YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmallinen julistus sekä ILO:n työelämää koskevat peruseriaatteet ja -oikeudet. SRV sitoutuu kunnioittamaan näitä periaatteita kaikessa toiminnassaan, ja niiden toteutumista seurataan säännöllisesti osana yhtiön compliance-toimintoa ja henkilöstöhallinnon ja riskienhallinnan prosesseja. SRV ei hyväksy omassa toiminnassaan tai toimitusketjuissaan mitään modernin orjuuden muotoja, kuten lapsityövoimaa, pakkotyötä tai ihmiskauppaa.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

SRV on sitoutunut kunnioittamaan ja edistämään kansainvälisesti tunnustettuja vapauksia ja ihmisoikeuksia YK:n kestävä kehityksen tavoitteiden (Sustainable Development Goals (SDG)) ja ILO:n kansainvälisen ihmisoikeuksien julistuksen mukaisesti. Näiden periaatteiden mukaisesti SRV:n ihmisoikeuspoliittiset sitoumukset keskittyvät erityisesti seuraaviin osa-alueisiin:

- Työvoiman ihmisoikeuksien kunnioittaminen: SRV pyrkii varmistamaan, että yhtiön omaan työvoimaan kuuluvien henkilöiden ihmisoikeuksia kunnioitetaan kaikissa tilanteissa. Tämä pitää sisällään työntekijöiden yhdenvertaisen kohtelun, reilut työolosuhteet, turvallisen työympäristön ja syrjimättömyyden edistämisen sekä oikeuden kohtuulliseen palkkaukseen ja työehtoihin.
- Yhteydenpito työvoimaan: SRV käy henkilöstönsä kanssa jatkuvaa vuoropuhelua, johon sisältyy työntekijöiden kuuleminen, heidän huoliensa käsitteleminen ja avoin keskustelu työelämän perusperiaatteista. SRV:n käytännöissä painotetaan työvoiman osallistamista päätöksentekoprosesseihin sekä oikeudenmukaisia menettelyitä henkilöstöasioiden hoidossa. Yhtiöllä on käytössä useita sisäisiä palautekanavia, kuten henkilöstökyselyjä, anonymi whistleblowing-kanava ja työntekijöitä edustavat luottamushenkilöt.
- Toimenpiteet ihmisoikeusvaikutusten korjaamiseksi: SRV ryhtyy viipymättä korjaustoimenpiteisiin havaitessaan ihmisoikeusloukkauksia tai epäkohtia omassa toiminnassaan. Yhtiö on kehittänyt mekanismeja, joilla ihmisoikeusvaikutuksiin voidaan puuttua tehokkaasti ja työntekijöille voidaan tarjota mahdollisuus hakea tilanteen korjausta tai hyvitystä tilanteissa, joissa heidän oikeuksiaan on loukattu. SRV:n työntekijät voivat raportoida havaitsemistaan epäkohdista omille esihenkilöilleen tai saada asiansa käsittelyyn SRV:n eettisen kanavan kautta.
SRV:n työturvallisuustyö ja tapaturmien ehkäisy perustuu ISO 45001-standardin mukaiseen työterveys- ja työturvallisuusjohtamisjärjestelmään.

SRV on sitoutunut kaikessa toiminnassaan noudattamaan yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolakia sekä aktiivisesti edistämään yhdenvertaisuuden ja tasa-arvon toteutumista työpaikalla. SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja vastuullisuuspolitiikka kieltävät kaikenlaisen syrjinnän, häirinnän, kiusaamisen ja muun epäasiallisen käyttäytymisen. Tämä sisältää rotuun ja etniseen alkuperään, ihonväriin, sukupuoleen, sukupuoliseen suuntautumiseen, sukupuoli-identiteettiin, vammaisuuteen, ikään, uskontoon, poliittisiin mielipiteisiin, kansalliseen tai yhteiskunnalliseen alkuperään sekä muuhun Unionin sääntelyn ja kansallisen lainsäädännön soveltamisalaan kuuluvat syrjinnän muodot. Yhdenvertaisuussuunnitelman mukaisesti yrityksessä on otettu käyttöön seuraavat toimenpiteet yhdenvertaisuuden edistämiseksi:

- sukupuolten välisen tasa-arvon edistäminen työtehtävissä ja palkkauksessa
- ikääntyvien työntekijöiden työolojen tarkastelu.

SRV:llä ei ole erityisiä toimintaperiaatteisiin liittyviä sitoumuksia, jotka koskevat inklusiota tai positiivista toimintaa sellaisten henkilöiden hyväksi, jotka kuuluvat yhtiön omassa työvoimassa erityisen haavoittumiselle alttiisiin ryhmiin.

SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) määrittävät menettelyitä syrjinnän ehkäisemiseksi ja siihen puuttumiseksi. Syrjinnän tai epäasiallisen kohtelun raportointiin käytössä on luottamuksellinen eettinen kanava, jonka kautta tulleet ilmoitukset käsitellään riippumattomasti SRV:n ohjeiden mukaisesti. Korjaavia toimenpiteitä toteutetaan aina tarvittaessa. Lisäksi asioita viedään käytäntöön tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman avulla.

S1-2 – Prosessit, jotka koskevat yhteydenpitoa vaikutuksista omien työntekijöiden ja heidän edustajiensa kanssa

SRV ottaa työntekijöidensä näkökannat huomioon päätöksenteossa ja toimissa, joilla hallitaan henkilöstöön kohdistuvia tosiasiallisia ja mahdollisia vaikutuksia.

Yhteyttä pidetään suoraan työntekijöiden sekä heidän valitsemiensa edustajien (työsuojevaluvaltuutetut sekä luottamushenkilöt ja -valtuutetut) kanssa. Vuoropuhelu kattaa laaja-alaisia työoloihin, turvallisuuteen ja hyvinvointiin liittyviä kysymyksiä, joita kartoitetaan mm. henkilöstö- ja pulssikyselyillä sekä yhteistyöfoorumien kautta. Lisäksi työntekijöiden kanssa käydään esihenkilöiden toimesta vuosi- ja tuloskeskusteluita.

SRV:n toiminnan, työolosuhteiden, työterveyden ja turvallisuuden kehittämiseksi sekä työnantajan ja henkilöstön välisen sekä henkilöstön keskinäisen yhteistoiminnan tehostamiseksi SRV:ssä toimii kaksi eri yhteistyöfoorumia:

1. Työsuojelun keskustoimikunta (TSK), joka edistää työsuojelua ja työterveys- ja turvallisuustoimintaa. TSK:ssa ovat edustettuna SRV-konsernin kaikki Suomen toiminnot. TSK:ssä henkilöstön edustajina ovat työsuojevaluvaltuutetut. Toimikunta kokoontuu neljä kertaa vuodessa.
2. Konserniyhteistyötoimikunta, jonka kokoontumisen säännöllisinä aiheina ovat taloudellisen selvityksen antaminen, tiedot konsernin tuotannon, työllisyyden, kannattavuuden ja kustannusrakenteen kehitysnäkymistä sekä arvio odotettavissa olevista henkilöstön määrän ja laadun muutoksista. Henkilöstön edustajina ovat toimikunnassa luottamushenkilöt ja -valtuutetut. Työnantajaa edustavat toimitusjohtaja ja henkilöstöjohtaja. Toimikunta kokoontuu neljä kertaa vuodessa.

Korkein vastuhenkilö, joka varmistaa yhteydenpidon toteutumisen ja sen huomioiden päätöksenteossa, on henkilöstöjohtaja. Hän raportoi tulokset johtoryhmälle ja

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

hallitukselle ja vastaa siitä, että henkilöstön näkemykset huomioidaan yrityksen toimintatavoissa. Henkilöstölle viestitään säännöllisesti, esimerkiksi tiedotteissa, henkilöstökokouksissa ja intranetin kautta, miten heidän palautteensa on vaikuttanut päätöksiin. Tiedotuksessa nostetaan esiin konkreettisia muutoksia, joita palautteen perusteella on tehty, kuten esimerkiksi uusia tai uudistettuja käytäntöjä tai prosesseja.

SRV:n toiminnan pohjana ovat kansallinen työolainsäädäntö ja kansainvälisesti tunnistetut ihmisoikeudet, YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmallinen julistus, ILO:n työelämää koskevat perusperiaatteet ja -oikeudet, rakennusalan ja toimihenkilöiden ja työntekijöiden työehtosopimus sekä infra-alan työehtosopimus.

SRV toteuttaa useita toimenpiteitä saadakseen käsityksen omaan työvoimaansa kuuluvien erityisen alttiiden tai syrjäytymisvaarassa olevien ryhmien, kuten naisten ja ikääntyvien henkilöiden, näkökannoista. Näihin toimenpiteisiin kuuluvat:

- Henkilöstökyselyt ja palautekanavat: SRV järjestää säännöllisesti anonyymejä henkilöstökyselyjä, joissa erityisryhmät voivat tuoda esiin työoloihinsa ja tasa-arvokysymyksiin liittyviä näkemyksiä. Lisäksi yhtiöllä on jatkuvasti käytössä eettinen kanava, jonka kautta henkilöstön kaikki jäsenet voivat raportoida huolista tai epäkohdista.
- Työyhteisön kehittämissuunnitelma, joka sisältää tasa-arvosuunnitelman ja yhdenvertaisuussuunnitelman: SRV laatii ja päivittää näitä suunnitelmia, joissa huomioidaan erityisen alttiiden ryhmien tilanne. Suunnitelmien avulla pyritään varmistamaan, että syrjäytymisen riskit minimoidaan ja kaikkien työntekijöiden hyvinvointi varmistetaan.

S1-3 – Prosessit kielteisten vaikutusten korjaamiseksi ja kanavat omille työntekijöille huolenaiheiden esiin tuomiseksi

SRV:n henkilöstöä kannustetaan antamaan palautetta ja tekemään ehdotuksia muun muassa keskustelemalla

esihenkilön tai henkilöstön edustajan kanssa, intranetin keskustelukanavan, työturvallisuushavaintojen muodossa sekä tiimipalavereiden kautta. Käytössä on myös anonyymit kanavat kehitysehdotusten antamiseen tai epäkohtiin puuttumiseen. Anonyymiä palautetta voi antaa henkilöstökyselyssä tai SRV:n kolmannen osapuolen ylläpitämän eettisen kanavan (whistleblowing) kautta. Eettiseen kanavaan liittyvät yksityiskohdat on kuvattu osiossa G1-3. SRV:llä on selkeät toimintatavat ja prosessit epäkohtien tunnistamiseksi ja korjaamiseksi, jos yhtiö havaitsee olevansa osallisena omaan työvoimaansa kohdistuvissa olennaisissa kielteisissä vaikutuksissa. Näihin prosesseihin sisältyy ongelmien kartoittaminen sekä korjaavien toimenpiteiden suunnittelu ja täytäntöönpano. Lisäksi SRV arvioi säännöllisesti toteuttamiensa korjaustoimien tehokkuutta, ja tarvittaessa päivittää prosesseja palautteen ja saavutettujen tulosten perusteella. Näillä keinoilla SRV pyrkii varmistamaan, että valitukset ja huolenaiheet käsitellään ripeästi, oikeudenmukaisesti ja läpinäkyvästi henkilöstön oikeuksia kunnioittaen.

SRV tiedottaa henkilöstölleen säännöllisesti ilmoituskanavista ja toimintatavoista, ja varmistaa, että ne ovat helposti kaikkien työntekijöiden saavutettavissa. SRV edistää kanavien näkyvyyttä ja saatavuutta muun muassa intranetin, henkilöstötiedotteiden ja koulutusten avulla.

SRV seuraa aktiivisesti kanavissa esiin tuotuja huolenaiheita ja niiden käsittelyä. Tämä tapahtuu säännöllisen raportoinnin ja arvioinnin kautta, jotta varmistetaan kanavien toimivuus ja tehokkuus. Kaikki ilmoituskanavien kautta tulleet ilmoitukset kirjataan ja analysoidaan. Kysymyksiin ja huolenaiheisiin liittyvät tiedot (esimerkiksi aihepiiri, käsittelyaika ja toteutetut toimenpiteet) kootaan ja raportoidaan säännöllisesti johdolle. Tämä mahdollistaa kehityssuuntien, toistuvien ongelmien ja parannustarpeiden tunnistamisen. Kanavien suunnitelluille käyttäjille, kuten henkilöstölle ja alihankkijoille tarjotaan mahdollisuus antaa palautetta niiden toimivuudesta. Palautteen perusteella tehdään tarvittavia parannuksia. Tarvittaessa sidosryhmiä osallistetaan myös uusien toimintatapojen suunnitteluun ja käyttöönottoon.

SRV arvioi jatkuvasti, kuinka hyvin sen omaan työvoimaan kuuluvat henkilöt ovat tietoisia yhtiön tarjoamista rakenteista ja prosesseista, joiden avulla he voivat tuoda esiin huolenaiheitaan tai tarpeitaan. Tämä arviointi tapahtuu seuraavin tavoin:

1. Säännölliset henkilöstökyselyt ja palauteprosessit: SRV kerää työntekijöiltään jatkuvasti palautetta säännöllisten henkilöstökyselyjen kautta.
2. Turvallisuushavainnot: SRV Turva –sovellus tarjoaa tavan ilmoittaa työmaita koskevista työturvallisuuteen liittyvistä havainnoista.
3. Tiedottaminen ja koulutus: SRV tiedottaa henkilöstölleen säännöllisesti prosesseista ja kanavista, joiden kautta he voivat ilmoittaa huolenaiheistaan. Tiedotus tapahtuu intranetin, henkilöstötiedotteiden ja perehdytyskoulutusten kautta, jotta kaikki työntekijät ovat tietoisia mekanismien olemassaolosta ja toiminnasta.
4. Perehdytys: Työntekijät perehdytetään SRV:n käytäntöihin sekä yhtiön tarjoamiin mahdollisuuksiin, joilla huolenaiheita ja tarpeita voi tuoda esiin.

Lisäksi SRV:llä on selkeät työntekijöiden suojeluun liittyvät toimintaperiaatteet, jotka koskevat rakenteita tai prosesseja käyttäviä henkilöitä. Nämä periaatteet sisältävät seuraavaa:

- Suoja vastatoimilta: SRV vastaa siitä, että sen työntekijöille ei vilpittömin mielin tehdyn ilmoituksen tekemisen vuoksi aiheudu mitään negatiivisia työsuhteeseen liittyviä seuraamuksia. Henkilöstön edustajilla on lainsäädännön ja työehtosopimuksien mukainen suojia.
- Luottamuksellisuus: Kaikki työntekijöiden tekemät ilmoitukset käsitellään luottamuksellisesti, ja prosessien osapuolet ovat suojassa vastatoimilta.
- Selkeät ohjeistukset: Yritys on laatinut ohjeistukset, jotka varmistavat työntekijöiden oikeudet tehdä ilmoituksia ja nostaa esiin epäkohtia turvallisesti ja ilman pelkoa kielteisistä vastatoimista.

Näillä toimintaperiaatteilla SRV varmistaa, että työntekijöillä on turvalliset ja luotettavat väylät tuoda esiin

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

huolenaiheitaan, ja he voivat tehdä sen ilman pelkoa kielteisistä vastatoimista.

S1-4 – Toimien toteuttaminen omaan työvoimaan kohdistuvien olennaisten vaikutusten suhteen ja toimintatavat omaan työvoimaan liittyvien olennaisten riskien vähentämiseksi ja olennaisten mahdollisuuksien hyödyntämiseksi sekä kyseisten toimien vaikuttavuus

SRV on sitoutunut ehkäisemään ja lieventämään omaan työvoimaansa kohdistuvia olennaisia kielteisiä vaikutuksia, toteuttamaan niitä korjaavia toimia sekä edistämään koko SRV:n toiminnan kattavia myönteisiä vaikutuksia.

SRV on toteuttanut useita toimenpiteitä yhtiön omaan työvoimaan kohdistuvien kielteisten vaikutusten ehkäisemiseksi ja lieventämiseksi. Ne kattavat SRV:n koko henkilöstön SRV:n maantieteellisellä toimialueella eli Suomessa. Toimenpiteet ovat jatkuvia: niitä on toteutettu raportointikaudella ja niitä tullaan jatkamaan myös tulevana vuosina.

Toimet terveyteen ja turvallisuuteen liittyvien olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallintaan

Terveysten ja turvallisuuden edistämiseen liittyvät toimet noudattavat SRV:n vuosittain päivitettävää HSEQ-toimintasuunnitelmaa. Toimintasuunnitelman tekee HSEQ-päällikkö ja sen toteuttaminen on resursoitu työmaakohtaisesti. Toimenpiteet eivät edellytä merkittäviä toimintamenoja tai pääomamenoja. Näitä toimenpiteitä ovat:

- Työterveys ja turvallisuus: SRV:llä on käytössä kattavat työterveys- ja turvallisuusperiaatteet sekä toimintatavat, jotka sisältävät työturvallisuuskoulutuksen, riskienhallinnan sekä turvallisuutta edistävät toimet ja suunnitelmat kaikilla työmailla. Vuonna 2025 on toteutettu töiden suunnitteluun liittyviä toimia sekä erillisiä työturvallisuuteen liittyviä perehdytyksiä ja koulutuksia. Nämä jatkuvat toimet vahvistavat

turvallisuuskulttuuria ja niiden tavoitteena on vähentää työtapaturmia, mikä tukee asetettujen tavoitteiden saavuttamista. Työturvallisuuteen liittyen on järjestetty säännöllisiä Turvavartteja, jotka käsittelevät ajankohtaisia asioita. Niiden tavoitteena on ehkäistä työtapaturmia ja tuoda tietoisuutta eri teemoista SRV:n omalle henkilöstölle..

- Työhyvinvoinnin edistäminen: SRV on panostanut työhyvinvoinnin tukemiseen, jonka tavoitteena on ennaltaehkäistä työperäisiä sairauksia ja muita työoloista johtuvia haitallisia vaikutuksia. Raportointikaudella toteutettiin työergonomiaa parantavia toimia ja järjestettiin koulutuksia, joilla tuettiin terveellistä ja turvallista työympäristöä. Näiden jatkuvien toimien tavoitteena on ehkäistä työhön liittyviä terveysvaaroja ja -haittoja sekä ylläpitää ja edistää työntekijöiden terveyttä, työ- ja toimintakykyä työuran eri vaiheissa. Toiminnan laatua ja vaikuttavuutta arvioidaan ja seurataan aktiivisesti, ja asetettujen terveystavoitteiden toteutumista mitataan säännöllisesti.

Työntekijöiden altistumista, työtapaturmia, ammattitauteja, terveydentilaa, työkykyä ja sairauspoissaoloja seurataan systemaattisesti. Vaikuttavuuden seuranta toteutetaan muun muassa yhteistyötapaamisissa työterveyshuollon ja eläkevakuutusyhtiön kanssa.

SRV hallitsee työperäisten sairauksien riskejä varmistamalla työmaiden olosuhteiden hallinnan, johon sisältyvät ilmanlaatu, kosteus ja pöly. Näitä seurataan mittareilla, ja altistavaa työtä tekevät henkilöt käyvät säännöllisissä työterveystarkastuksissa. Yritys varmistaa kemikaalien turvallisen käsittelyn ja suojavarusteiden saatavuuden sekä tekee tiivistä yhteistyötä työterveyshuollon kanssa altistumisen arvioimiseksi ja työkykyyn vaikuttavien tekijöiden systemaattiseksi seurannaksi. Turvalliset materiaalivalinnat ja prosessit ovat keskeisiä terveysriskien ehkäisyssä.

- Varhainen välittäminen: Varhaisella tuella tarkoitetaan työkyvyn säilymisen kannalta riittävän aikaista työkyvyn alenemisen ja siihen vaikuttavien tekijöiden havaitsemista, puheeksi ottamista sekä tarvittavien

toimenpiteiden suunnittelua ja toteutusta. Työkyvyn hallintaa, seuranta ja varhaista tukea toteutetaan työpaikan ja työterveyshuollon yhteisenä toimintana. SRV pyrkii tunnistamaan varhaisen tuen avulla työkykyyn vaikuttavia ongelmia ennen kuin ne ovat johtaneet sairauspoissaoloihin, työkyvyttömyyteen tai työntekijän ennenaikaisen työuran päättymiseen. SRV on myös kouluttanut esihenkilöitä varhaiseen välittämiseen. Toimintatapa on jatkuva. Varhainen tuki auttaa ratkomaan ongelmat avoimesti ja rakentavasti. Varhaisen tuen tavoitteena on auttaa ylläpitämään hyvää ilmapiiriä ja toimivaa työyhteisöä.

Kun kielteisiä vaikutuksia tunnistetaan, SRV ryhtyy tarvittaviin toimiin niiden käsittelemiseksi ja tilanteen korjaamiseksi. Nämä toimenpiteet voivat pitää sisällään vahingonkorjauksen, työolojen parantamisen tai toimintatapojen muutoksen. Raportointikaudella SRV on toteuttanut useita korjaavia toimenpiteitä työturvallisuuden parantamiseksi. Yksi merkittävimmistä tapaturmatyypeistä on liukastuminen työmaalla liikuttaessa. Tämän riskin vähentämiseksi toimintatapaa on kehitetty lisäämällä sääolosuhteiden tarkempaa seuranta ja tehostamalla hiekoitusta. Lisäksi työoloja on parannettu muun muassa työmaiden valaistusta kehittämällä. Lieviä tapaturmia sattuneille työntekijöille on tarjottu korvaavaa työtä, joka ei ole fyysisesti kuormittavaa, jotta työkyky säilyy ja toipuminen edistyy.

Toimet koulutukseen ja taitojen kehittämiseen liittyvien olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallintaan

SRV hallitsee osaajapulaan ja työvoiman vaihtuvuuteen liittyvää mahdollista kielteistä vaikutusta tarjoamalla osaamisen kehittämiseen ja uralla etenemiseen liittyviä mahdollisuuksia. Näihin sisältyy henkilöstön jatkuva koulutus, työssä oppiminen ja yhtiön tarjoamat koulutusohjelmat. Koulutus ja osaamisen kehittyminen on jatkuvaa ja koulutuksien teemat perustuvat henkilöstöltä saatuihin palautteeseen ja havaittuihin tarpeisiin. Tavoitteena on varmistaa työntekijöiden osaamistaso ja

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

erityisesti jatkuvan koulutuksen kautta parantaa työturvallisuuden tasoa.

Vuonna 2025 SRV panosti henkilöstön osaamisen kehittämiseen ja alan houkuttelevuuden lisäämiseen seuraavin toimin:

- SRV STEP Academy ja yksilölliset koulutusratkaisut tukivat ammatillista kasvua ja urakehitystä.
- Kauppakamarin KoulutusOnline tarjosi laajan valikoiman verkkokursseja, jotka täydensivät osaamista joustavasti.
- Erikoiskoulutukset, kuten Työsuojelupäällikön koulutuspäivät, vahvistivat työturvallisuusosaamista ja ennakoivaa turvallisuuskulttuuria.
- Harjoittelupaikat ja uramahdollisuudet houkuttelivat nuoria rakennusalalle – vuonna 2025 SRV tarjosi noin 40 harjoittelupaikkaa.

Toimet sukupuolten väliseen tasa-arvoon ja palkkaukseen liittyvien olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallintaan

SRV edistää sukupuolten tasa-arvoa ja samanarvoisesta työstä maksettavaa samaa palkkaa suunnitelmallisilla ja läpinäkyvillä käytännöillä. Yhtiö laatii yhteistoimintalain edellyttämän tasa-arvosuunnitelman, joka sisältää selvityksen tasa-arvotilanteesta, miesten ja naisten sijoittumisesta eri tehtäviin sekä koko henkilöstöä koskevan palkkakartoituksen joka toinen vuosi. Kartoituksen perusteella laaditaan toimenpidesuunnitelma mahdollisten palkkaerojen korjaamiseksi.

SRV seuraa palkkatasa-arvon toteutumista ja kehittää rekrytointi- ja johtamiskäytäntöjä, jotka tukevat yhdenvertaisuutta. Tasa-arvoinen työyhteisö nähdään strategisena mahdollisuutena: se lisää motivaatiota, vähentää henkilöstön vaihtuvuutta ja vahvistaa kilpailukykyä. Vuonna 2025 hyödynnettiin toimihenkilöiden työehtosopimukseen sisältyviä yrityskohtaisia palkankorotuseriä sekä ylempien toimihenkilöiden henkilökohtaisia korotusmääriä palkkatasa-arvon edistämiseen. Samassa yhteydessä toteutettiin myös palkkojen kokonaisarviointi. Toimihenkilöiden työehtosopimuksen mukaisia palkkaluokituksia tarkastellaan säännöllisesti ja niitä päivitetään tarvittaessa.

Näiden tarkastelujen yhteydessä arvioidaan palkkoja sekä henkilö- että tehtävätasolla. Kaikki työsopimukset ja rekrytointiluvat kulkevat henkilöstöhallinnon kautta, jolloin palkkaus ja muut työsuhdekäytännöt arvioidaan johdonmukaisesti ja yhdenmukaisesti. Tämän prosessin avulla varmistamme oikeudenmukaiset ja linjakaat palkkakäytännöt sekä läpinäkyvät palkkapäätökset koko organisaatiossa. Vuodelle 2026 toimenpiteeksi on suunniteltu palkka- ja tehtävärakenteen tarkastelu sekä niiden systemaattinen dokumentointi osana valmistautumista palkka-avoimuusdirektiivin vaatimuksiin. Tarkemmat toteutustavat määritellään vuoden 2026 aikana.

Toimien vaikuttavuuden arviointi

SRV seuraa ja arvioi työntekijöihin kohdistuvien toimien ja aloitteiden vaikuttavuutta systemaattisesti varmistaakseen, että ne tukevat työhyvinvointia, turvallisuutta ja ammatillista kehittymistä. Arviointi perustuu säännöllisiin henkilöstökyselyihin ja palautekanaviin, joiden avulla kerätään tietoa työtyytyväisyydestä, turvallisuudesta, tasa-arvosta ja osaamisen kehittämismahdollisuuksista. Tulokset analysoidaan ja niiden pohjalta tehdään tarvittavia parannuksia. Lisäksi SRV hyödyntää selkeitä mittareita, kuten työtapaturmien määrää, sairauspoissaoloja ja henkilöstön vaihtuvuutta. Keskeinen osa arviointia on tiivis yhteistyö henkilöstön edustajien ja luottamusmiesten kanssa: heidän palautteensa tarjoaa suoraa tietoa siitä, miten työntekijät kokevat toimet ja niiden vaikutukset. Henkilökohtaiset tulos- ja kehityskeskustelut täydentävät kokonaisuutta, tarjoten mahdollisuuden arvioida toimien vaikutusta yksilön hyvinvointiin ja urakehitykseen. Näin SRV varmistaa, että toimenpiteet ovat vaikuttavia ja tukevat vastuullisuusstrategian tavoitteita.

SRV on ottanut käyttöön systemaattisia prosesseja, joiden avulla se yksilöi tarvittavat ja asianmukaiset toimet yrityksen omaan työvoimaan kohdistuvien tosiasiallisten tai mahdollisten kielteisten vaikutusten käsittelemiseksi. Nämä prosessit perustuvat seuraaviin käytäntöihin:

- Riskien ja vaikutusten arviointi: SRV suorittaa säännöllisiä riskien ja vaikutusten arviointeja, joiden avulla tunnistetaan mahdollisia omaan työvoimaan kohdistuvia kielteisiä vaikutuksia. Arvioinneissa otetaan huomioon esimerkiksi työterveys- ja turvallisuusriskit, työhyvinvointiin liittyvät tekijät, mahdollinen syrjintä, ja muut työoloihin vaikuttavat seikat.
- Työntekijöiden osallistaminen: SRV hyödyntää aktiivisesti työntekijöiltä ja heidän edustajiltaan saatua palautetta, jota kerätään sekä suoraan että kyselyiden ja keskustelujen kautta. Tämä auttaa tunnistamaan ongelmia ja kehitysalueita työntekijöiden näkökulmasta, ja mahdollistaa kohdennettujen toimien suunnittelun.
- Korjaavien toimien suunnittelu ja priorisointi: Kun tosiasiallisia tai mahdollisia kielteisiä vaikutuksia havaitaan, SRV suunnittelee ja priorisoi tarvittavat korjaavat toimet. Tähän sisältyy konkreettisten toimenpiteiden määrittely sekä aikataulutuksen ja resurssien kohdentaminen, jotta vaikutukset voidaan minimoida tai poistaa.
- Seuranta ja arviointi: Tunnistettujen toimien tehokkuutta seurataan ja arvioidaan säännöllisesti osana SRV:n jatkuvan parantamisen mallia. Seurantaa tehdään henkilöstön Pulssikyselyjen avulla, joiden tulosten perustella arvioidaan toimien tehokkuutta. Näin varmistetaan, että toteutetut toimenpiteet ovat tarkoituksenmukaisia ja vastaavat työvoimaan kohdistuviin todellisiin tarpeisiin.

SRV tunnistaa riskianalyysissään yhtiön omaan työvoimaan kohdistuvia riskejä ja mahdollisuuksia, ja tekee niihin liittyvän toimintasuunnitelman sekä strategian sen toteutumisen seuraamiseksi. SRV on sitoutunut varmistamaan, ettei yhtiön käytännöistä aiheudu omaan työvoimaan kohdistuvia kielteisiä vaikutuksia. Tämä toteutetaan riskien arvioinnilla, eettisillä toimintatavoilla, sidosryhmien kuulemisella sekä säännöllisellä arvioinnilla, jotka yhdessä edistävät turvallista ja positiivista työympäristöä.

SRV varmistaa, että sen käytännöt eivät aiheuta olennaisia kielteisiä vaikutuksia omaan työvoimaan, eikä

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyyseraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

liiketoimintapaineiden ja henkilöstön hyvinvoinnin välille synny ristiriitoja. Mahdollisia jännitteitä voi syntyä esimerkiksi tiukkojen aikataulujen ja työntekijöiden jaksamisen välillä. Raportointikaudella SRV on ehkäissyt näitä tilanteita ennakoidulla työsuunnittelulla sekä varahenkilöjärjestelyillä esimerkiksi sairastumistilanteissa.

Toimia arvioivat SRV:n henkilöstöhallinnosta, riskienhallinnasta ja työturvallisuudesta vastaavat henkilöt.

Mittarit ja tavoitteet

S1-5 – Tavoitteet, jotka liittyvät olennaisten
kielteisten vaikutusten hallintaan,
myönteisten vaikutusten edistämiseen
sekä olennaisten riskien ja
mahdollisuuksien hallintaan

SRV on asettanut aikasidonnaisia ja tulossuuntautuneita tavoitteita työturvallisuuden kehittämiseen, Puuttuminen on välittämistä -kulttuurin vahvistamiseen sekä työntekijöiden työviihtyvyyden parantamiseen. Tavoitteet määritellään ja mahdollisesti päivitetään osana vuosisuunnitteluprosessia, ja ne kytketään tiiviisti vuosittain päivitettävään vastuullisuusohjelmaan. Näin varmistetaan, että tavoitteet tukevat strategisia painopisteitä ja heijastavat ajantasaisia vastuullisuusvaatimuksia sekä liiketoiminnan kehitystä. Sen sijaan seuraaviin tunnistettuihin vaikutuksiin, riskeihin ja mahdollisuuksiin ei ole asetettu erillisiä aikasidonnaisia tai tulossuuntautuneita tavoitteita, mutta SRV seuraa toimintaperiaatteidensa ja toimenpiteidensä vaikuttavuutta näihin liittyen:

- Yhdenvertaisuus ja sukupuolten tasa-arvo: Vaikuttavuutta seurataan säännöllisillä henkilöstökyselyillä, joissa mitataan työntekijöiden kokemaa oikeudenmukaisuutta, työtyytyväisyyttä ja sitoutumista.
- Koulutus ja osaamisen kehittäminen: Vaikuttavuutta arvioidaan koulutusten palaute- ja arviointitulosten sekä henkilöstökyselyjen avulla, joissa mitataan tyytyväisyyttä kehitysmahdollisuuksiin.

Tavoitteet työturvallisuuteen sekä Puuttuminen on
välittämistä -kulttuurin edistämiseen ja työntekijöiden
työviihtyvyyteen

SRV on sitoutunut jatkuvaan vuoropuheluun henkilöstön kanssa. Työntekijöille tarjotaan säännöllisesti tietoa yrityksen tilanteesta ja työhön vaikuttavista asioista, ja henkilöstön näkemyksiä kuunnellaan asiakaslupauksen mukaisesti: Kuuntelemalla rakennamme viisaasti. Toiveet ja ehdotukset huomioidaan, ja tarvittavat muutokset tehdään.

Konsernin yhteistyöryhmä kokoontuu neljä kertaa vuodessa tulosjulkistusten jälkeen. Ryhmässä työnantajaa edustavat toimitusjohtaja ja henkilöstöjohtaja, ja työntekijöitä luottamushenkilöt ja -valtuutetut. Tapaamisten tavoitteena on avoin vuoropuhelu, jossa työnantaja jakaa ajankohtaiset tiedot ja henkilöstön edustajat voivat tuoda esiin käsiteltäviä asioita

SRV on asettanut aikasidonnaisia ja tulossuuntautuneita tavoitteita työturvallisuuden kehittämiseen, Puuttuminen on välittämistä -kulttuurin vahvistamiseen sekä työviihtyvyyden parantamiseen kaikilla toiminta-alueilla. Tavoitteiden toteutumista seurataan jatkuvasti ja verrataan edellisen vuoden tuloksiin. Mittarit ja tavoitteet on määritelty SRV:n sisäisesti, mutta sidosryhmien näkemyksiä on huomioitu vastuullisuustavoitteiden määrittelyssä.

Työhyvinvointi ja yrityskulttuuri:

Yrityskulttuurin onnistumista mitataan Pulssi-kyselyillä ja niiden kautta muodostuvalla työntekijöiden nettosuositteluhaluukkuudella, eNPS-indeksillä (asteikko -100–+100). Mittarit kattavat kaikki SRV:n työntekijät ja tukevat tavoitetta luoda myönteinen, sitouttava työympäristö, joka on linjassa SRV:n Toimintaperiaatteiden kanssa. Positiivinen eNPS-luku (yli 0) nähdään onnistumisena. Vuoden 2025 tavoite oli 22, ja toteuma 28 (2024: 29), mikä ylitti tavoitteen selvästi.

Nolla tapaturmaa -visio:

SRV:n pitkän aikavälin tavoite on nolla poissaoloon johtanutta tapaturmaa, mikä koskee omaa henkilöstöä, vuokratyövoimaa ja arvoketjun työntekijöitä. Tavoite tukee yhtiön vastuullisuusstrategiaa ja Toimintaperiaatteita, joissa korostetaan turvallisia työolosuhteita ja työntekijöiden hyvinvointia. Nolla tapaturmaa -vision mukainen välitavoite on alentaa poissaoloihin johtaneiden tapaturmien työtapaturmataajuutta -10 % vuosittain. Mittarina käytetään poissaoloon johtaneiden tapaturmien taajuutta (LTIF 1), joka lasketaan miljoonaa työtuntia kohden. Raportointivuoden tavoite oli LTIF 1 = 10, toteuma 7,1 (2024: 11,0).

Tavoitteiden asettaminen perustuu kansainvälisiin turvallisuusjohtamisstandardeihin (ISO 45001), alan työturvallisuuden mittaustapaan, historiatietoihin sekä läheltä piti -tilanteiden ja tapaturmien analysointiin. Tavoitteet perustuvat tieteellisesti todistettuihin menetelmiin, kuten tapaturmien juurisyiden analysointiin, ennakoidun turvallisuuskulttuurin edistämiseen ja tutkimuksiin turvallisten työympäristöjen vaikutuksista työn tuottavuuteen.

Puuttuminen on välittämistä -kulttuurin edistäminen: Tavoitteena on luoda turvallinen ja hyvä työyhteisö edistämällä havaintojen tekemistä ja jokaisen osallisuutta työntekijöistä johtoon. Kulttuurin edistymistä mitataan kahdella mittarilla: havaintotaajuus ja johdon turvallisuuskatselmusten määrä. Tavoite on osa SRV:n vastuullisuusstrategiaa ja linjassa Toimintaperiaatteiden kanssa, joissa korostetaan turvallisia työolosuhteita. Puuttumiskäytännöt perustuvat sopimuksilla johtamiseen ja yhdenmukaiseen toimintatapaan työmailla. Tilanteissa, joissa havaitaan puutteita, annetaan ensin mahdollisuus oppia, ja tarvittaessa sovelletaan asteittain kiristyviä sanktioita (kivasti – kovasti – hyvästi -periaate).

Raportointikaudella havaintotaajuuden tavoite oli 3 800, ja toteuma 6 120 (2024: 3 992). Havaintotaajuus määritellään turvallisuushavaintojen määränä suhteutettuna miljoonaan tehtyyn työtuntiin.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Turvallisuushavaintoja tehtiin yhteensä 37 781 (2024: 25 041), joista 7 377 (2024:3 600) positiivisia. Johtajille asetettiin katselmustavoitteet (yhteensä 300, kattaen 45 SRV:n johtajaa), ja toteuma oli 343 (2024: 304), mikä osoittaa johdon vahvaa sitoutumista. Johdon katselmusten mittayksikkönä käytetään SRV:n Gurufield-järjestelmään kirjattujen turvallisuuskatselmusten lukumäärää. Tavoitetaso on absoluuttinen ja perustuu johdon toteuttamien katselmusten kokonaismäärään. Tavoitteet tukevat Nolla tapaturmaa -visiota ja perustuvat alan käytäntöihin sekä näyttöön siitä, että havainnot ja katselmukset parantavat työturvallisuutta.

S1-6 – Yrityksen työsuhteisten työntekijöiden ominaisuudet
Raportointikauden lopussa SRV:llä oli yhteensä 721 työsuhteista työntekijää Suomessa ja Virossa. Oheisessa taulukossa on yhteenveto SRV:n vuoden 2025 työntekijöihin liittyvistä työsuhteista jaoteltuna sukupuolittain. Tiedot on koottu virallisista työ sopimuksista ja työsuhdetiedoista henkilöstöhallinnan järjestelmästä, jotka sisältävät työntekijöiden sopimustyytit (kokoaikainen, osa-aikainen, määräaikainen) sekä sukupuolijakauman. Ulkopuolinen palvelun tarjoaja ei ole varmentanut tietoja.

Sukupuoli	2025	2024
Miehet	559	648
Naiset	162	169
Muut		
Ei ilmoitettu		
Työsuhteiset työntekijät yhteensä	721	817

Työsuhteiset työntekijät sopimustyypeittäin eriteltynä sukupuolen mukaan (henkilömäärä):

	Naiset	Miehet	Muut	Ei ilmoitet- tu	Yhteen- sä
Työsuhteisten työntekijöiden määrä	162 (2024: 169)	559 (2024: 648)			721 (2024: 817)
Vakinaisten työsuhteisten työntekijöiden määrä	150 (2024: 153)	524 (2024: 606)			674 (2024: 759)
Määräaikaisten työsuhteisten työntekijöiden määrä	12 (2024: 16)	35 (2024: 42)			47 (2024: 58)
Vaihtelevalla työajalla työskentelevien työsuhteisten työntekijöiden määrä	6 (2024: 12)	31 (2024: 29)			37 (2024: 41)

Edellä esitetyt luvut perustuvat viralliseen kokonaishenkilömäärään raportointikauden lopussa 31.12.2025. SRV saattoi päätökseen SRV Infra Oy:n myynnin 31.12.2025, minkä seurauksena SRV Infra Oy:n työntekijät eivät enää sisälly raportointikauden lopun henkilöstölukuihin.

Raportointikauden aikana SRV:ltä siirtyi pois 106 työntekijää (2024: 90) ja työsuhteisten työntekijöiden vaihtuvuus oli 15 %. (2024: 11 %) Työsuhteisten työntekijöiden vaihtuvuus on laskettu jakamalla vuoden aikana tapahtuneet työntekijöiden poistumat vuoden lopun henkilöstömäärällä. Vaihtuvuusluvut sisältävät määräaikaisten työsuhteiden päättymiset.

Työsuhteisiin liittyvät tiedot perustuvat henkilöstöhallinnon järjestelmästä saatavaan tietoon ja seurantaan.

SRV raportoi henkilöstömäärän, joka täsmää S1-6 osalta raportoituun määrään konsernitiilinpäätöksen liitetiedossa 7.

S1-13 – Koulutusta ja taitojen kehittämistä koskevat mittarit

SRV tarjoaa työsuhteisille työntekijöille säännöllisesti mahdollisuuksia kouluttautua ja kehittää taitojaan. Koulutustarjonta sisältää verkkokursseja ja läsnäoloon perustuvia koulutuksia.

SRV:n koulutuksien tavoitteena on edistää työntekijöiden ammatillista kehittymistä muuttuvassa työympäristössä. Näihin toimiin sisältyy niin teknisiä taitoja kehittäviä koulutuksia kuin myös johtamis-, työturvallisuus- ja vastuullisuustaitoja kehittäviä kursseja.

Toimintatapojen mukaisesti tulos- ja vuosikeskustelut järjestetään kaikille työntekijöille vuosittain.

Vuonna 2025 SRV tarjosi työsuhteisille työntekijöille koulutusta ja kehittymistä seuraavasti:

	Naiset lkm	Naiset %	Miehet lkm	Miehet %	Lkm yhteen- sä	Prosent- tiosuus yhteensä
Säännöllisiin tulos- ja urakehitysarviointeihin osallistuneet työsuhteiset työntekijät	159 (2024: 137)	92% (2024: 81%)	591 (2024: 556)	91% (2024: 86%)	750 (2024: 693)	91% (2024: 85%)
Työsuhteisten työntekijöiden keskimääräiset koulutustunnit per työntekijä	4,3h/ hlö/v (2024: 5,5 h / hlö/v)	21,7% (2024: 19,6 %)	4,2h/ hlö/v (2024: 5,9 h / hlö/v)	78,3% (2024: 80,4%)	4,2h/ hlö/v (2024: 5,8 h / hlö/v)	

Tulos- ja urakehityskeskustelujen tiedot tulevat SRV:n henkilöstöjärjestelmästä. Sisäiset verkkokurssikoulutukset eivät sisälly raportoitaviin koulutustunteihin.

S1-14 – Terveystt ja turvallisuutta koskevat mittarit

SRV:lla on käytössä ISO45001 -standardin mukainen työterveyden- ja työturvallisuuden johtamisjärjestelmä, joka kattaa koko konsernin toiminnan ja täten sen henkilöstön 100-prosenttisesti.

Raportointikauden aikana ei kirjattu työperäisistä vammoista tai työperäisistä terveysongelmista johtuvia kuolemantapauksia koskien SRV:n omaa työvoimaa, tai SRV:n käyttämää vuokratyövoimaa (2024: 0 tapaus).

Työturvallisuuden mittarina käytetään poissaoloon johtaneiden työtapaturmien määrää miljoonaa työtuntia kohden. Raportointikauden aikana on sattunut yhteensä 2 poissaoloon johtanutta työtapaturmaa SRV:n omille työntekijöille (2024: 6 tapaus) ja poissaoloon johtaneiden tapaturmien tapaturmataajuus oli 1,4 (2024: 4,4). Arvoketjun työntekijöille on raportointikauden aikana sattunut yhteensä 42 poissaoloon johtanutta työtapaturmaa (2024: 64 tapaus) ja poissaoloon johtaneiden tapaturmien tapaturmataajuus oli 8,9 (2024: 12,8). SRV seuraa yhteenlaskettua tapaturmataajuutta, joka oli 7,1 raportointikautena (2024: 11,0). Tapaturmataajuus laskee vertailukaudella selvästi, ja myös pitkän aikavälin trendi on jatkanut myönteistä kehitystä. Parannus on seurausta sekä henkisen että fyysisen turvallisuuden johdonmukaisesta vahvistamisesta. Turvallisuuskulttuurin kehittämisohjelma on lisännyt avointa keskustelua, varhaista puuttumista ja positiivista työilmapiiriä. Fyysisessä turvallisuudessa ennakoivat toimenpiteet ja riskien systemaattinen tunnistaminen ovat vähentäneet vaaratilanteita ja tukeneet tapaturmien tehokasta ehkäisyä.

Kaikkien raportoitavien tapaturmien taajuus (TRIF) oli raportointikaudella oman henkilöstön osalta 3,5 (2024: 6,5) ja oman henkilöstön sekä arvoketjun työntekijöiden osalta 12,0 (2024: 15,0). Raportointikauden aikana on sattunut yhteensä 5 työtapaturmaa SRV:n omille työntekijöille (2024: 9) ja 69 työtapaturmaa arvoketjun työntekijöille (2024: 87).

Työperäisten terveysongelmien takia raportointikaudella menetettiin 0 päivää (2024: 0).

Työtapaturmien vuoksi raportointikaudella menetettiin 105 päivää (2024: 172) ja työmatkatapaturmien vuoksi 0 päivää (2024: 2).

Esitetyt luvut kattavat SRV:n oman työvoiman ja aliurakoitsijoiden tiedot. Tiedot perustuvat SRV:n raportointijärjestelmässä oleviin tietoihin.

S1-16 – Ansiotuloa koskevat mittarit (palkkaero ja kokonaisansiot)

SRV:n työsuhteisten työntekijöiden sukupuolten välinen raakapalkkaero raportointikaudella oli 6,2 % (2024: 4,7 %). Raaka-palkkaerolla tarkoitetaan nais- ja miessukupuolien väliseen vakioimattomaan palkkaeroon eli palkkaeroon, jossa ei huomioida mitään palkkaan vaikuttavia ominaisuuksia, kuten esimerkiksi erilaisia työtehtäviä, työn vaativuutta, osaamista ja kokemusta. Työsuhteisiin työntekijöihin ei ole laskettu mukaan johtajasopimuksella työskenteleviä, provisiopalkkaisia eikä vaihtelevalla työajalla työskenteleviä. Palkkaero laskettiin Suomen toimihenkilöiden kokonaispalkoista, jotka sisälsivät edut ilman lisiä muunnettuna tuntipalkaksi. Raakapalkkaero on laskettu miesten ja naisten keskiarvopalkan eron suhteesta miesten keskiarvopalkkaan. Osa-aikaisten palkat on vakioitu 100% työaikaan.

SRV:n vuotuisen kokonaisansion suhdeluku on 10,9 (2024: 9,7). Tämä on vuotuista kokonaisansiota kuvaava suhdeluku, joka on yrityksestä korkeinta ansiota saavan henkilön ja kaikille työsuhteisille työntekijöille (pois lukien korkeinta ansiota saava henkilö) yrityksen maksamien vuotuisten kokonaisansioden mediaanin välinen suhde. Vuosiansioissa ei ole huomioitu henkilötyövuosi muunnosta.

Tiedot perustuvat henkilöstöjärjestelmästä saataviin tietoihin.

S1-17 – Tapaukset, valitukset ja vakavat ihmisoikeusvaikutukset

SRV:n eettiseen kanavaan tehtiin raportointikaudella yhteensä 29 ilmoitusta (2024: 17). Luvut perustuvat ulkopuolisen palveluntarjoajan tuottamaan raportointiin, joka pohjautuu ilmoitusjärjestelmään jätettyihin tapauksiin.

Palveluntarjoaja käsittelee ja raportoi ilmoitukset luottamuksellisesti järjestelmään tallennettujen tietojen perusteella.

Ilmoitusten perusteella SRV:n tietoon ei vuonna 2025 tullut yhtään työperäistä syrjintätapausta (mukaan lukien häirintätapaukset), jotka olisivat liittyneet sukupuoleen, rotuun tai etniseen alkuperään, kansallisuuteen, uskontoon tai vakaumukseen, vammaisuuteen, ikään, seksuaaliseen suuntautumiseen tai muihin asiaankuuluviin syrjinnän muotoihin (2024: 0 tapaus).

Raportointikaudella ei myöskään havaittu vakavia ihmisoikeusloukkauksia, eikä SRV ole maksanut raportointijaksolla näihin tapauksiin liittyviä seuraamusmaksuja tai vahingonkorvauksia (2024: ei vakavia ihmisoikeusloukkauksia, seuraamusmaksuja tai vahingonkorvauksia).

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyseraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Yhteiskunnalliset tiedot

S2 Arvoketjun työntekijät

Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet

	Kuvaus	Hallinta	Kohdentuminen
Työaika			
Mahdollinen kielteinen vaikutus	Alihankintaketjussa voi esiintyä liiallisia työaikoja ja ylitöiden väärinkäyttöä, mikä voi johtaa työntekijöiden uupumukseen, tapaturmien riskin kasvuun ja työaikalainsäädännön rikkomuksiin. Tämä voi heikentää työntekijöiden fyysistä ja henkistä terveyttä sekä työkykyä, lisätä työvoiman vaihtuvuutta ja aiheuttaa henkilöstöpulaa kriittisillä osa-alueilla. Pitkällä aikavälillä vaikutukset voivat heikentää alihankintaketjun kestävyyttä ja SRV:n mainetta vastuullisena toimijana.	SRV hallitsee alihankintaketjun työaikojen väärinkäyttöön liittyvää kielteistä vaikutusta vastuullisilla valinta- ja seurantaprosesseilla, työmaiden tarkastuksilla ja sopimuksellisilla työehtovaatimuksilla. Yritys edellyttää alihankkijoilta työaikalainsäädännön noudattamista, hyödyntää ilmoituskanavia epäkohtien tunnistamiseen ja tekee yhteistyötä asiantuntijoiden kanssa työolojen parantamiseksi.	Ihmiset Oma toiminta, Arvoketjun alkupää Aikahorisontti: Keskipitkä
Riittävä palkka			
Mahdollinen kielteinen vaikutus	SRV:n laajoihin alihankintaketjuihin perustuva liiketoimintamalli voi johtaa palkkaväärinkäyttöksiin ketjun alemmissa portaissa, joissa palkkojen läpinäkyvyys on heikko. Tämä voi aiheuttaa työehtojen väärinkäyttöksiä ja heikentää reiluja työoloja.	SRV hallitsee vaikutusta vahvistamalla valvontamekanismeja ja edellyttämällä vastuullisuusvaatimusten noudattamista kaikilta alihankkijoilta. Yhtiö kehittää prosesseja, jotka parantavat läpinäkyvyyttä ja mahdollistavat nopean puuttumisen väärinkäyttöksiin, tukien strategista tavoitetta edistää reiluja työehtoja koko arvoketjussa.	Ihmiset Oma toiminta, Arvoketjun alkupää Aikahorisontti: Lyhyt
Riski	Alihankkijoiden maksamattomat tai liian alhaiset palkat voivat johtaa työehtosopimusten ja lakien rikkomiseen. Tämä aiheuttaa SRV:lle taloudellisia ja juridisia seuraamusksia sekä merkittäviä mainehaittoja, jotka voivat heikentää uusien hankkeiden saamista ja vaikuttaa liikevaihtoon.	SRV hallitsee riskiä edellyttämällä alihankkijoilta työehtojen ja lakien noudattamista, tekemällä sopimuksiin selkeät vastuullisuusvaatimukset sekä toteuttamalla valvontaa ja auditointeja. Lisäksi SRV kehittää prosesseja läpinäkyvyyden parantamiseksi ja puuttuu nopeasti havaittuihin väärinkäyttöksiin.	Ihmiset Oma toiminta, Arvoketjun alkupää Aikahorisontti: Lyhyt
Terveys ja turvallisuus			
Tosiasiallinen kielteinen vaikutus	Rakennusala on yksi korkeimman tapaturmariskin toimialoista, ja SRV:n liiketoimintamalli, joka perustuu työvoimavaltaisiin rakennusprojekteihin ja laajoihin alihankintaketjuihin, altistaa arvoketjun työntekijät fyysisille riskeille. Työtapaturmat, kuten putoamiset, koneiden aiheuttamat vammat ja raskaiden esineiden käsittely, voivat johtaa vakaviin vammoihin, työkyvyttömyyteen ja jopa kuolemantapauksiin. Jos turvallisuuskäytännöt ovat puutteellisia tai valvonta heikkoa, vaikutukset voivat realisoitua nopeasti ja aiheuttaa myös mainehaittoja sekä juridisia seuraamusksia yritykselle.	SRV hallitsee työtapaturmiin liittyvää kielteistä vaikutusta alihankintaketjussa noudattamalla ISO 45001 -standardia, auditomalla toimittajia ja rajaamalla urakkaketjuja. Työmailla toteutetaan säännöllisiä TR-mittauksia, turvallisuuskävelyitä ja perehdytyksiä. Sopimuksiin sisällytetään turvallisuussehtoja, ja puutteisiin puututaan sanktioin ja yhteistyössä viranomaisten kanssa.	Ihmiset Oma toiminta, Arvoketjun alkupää Aikahorisontti: Lyhyt
Tosiasiallinen kielteinen vaikutus	Rakennusosalalla arvoketjun työntekijät altistuvat pitkäaikaisesti pölylle, kemikaaleille, asbestille ja muille haitallisille aineille, mikä voi johtaa hengityselinsairauksiin, ihoreaktioihin ja muihin terveysongelmiin. Altistumisen alkuvaiheessa oireet voivat olla lieviä, kuten ärsytystä, mutta vuosien kuluessa ne voivat kehittyä krooniseksi sairauksiksi, jotka heikentävät elämänlaatua, työkykyä ja toimeentuloa – pahimmillaan johtaa pysyvään työkyvyttömyyteen tai kuolemaan. Vaikutus liittyy SRV:n liiketoimintamalliin, jossa käytetään laajasti alihankintaketjuja ja työvoimavaltaisia prosesseja.	SRV hallitsee työperäisten sairauksien riskejä arvoketjussa varmistamalla työmaiden ilmanlaadun, kemikaalien turvallisen käsittelyn ja suojavarusteiden saatavuuden. Yritys toteuttaa perehdytyksiä, seuraa altistumista ja edellyttää alihankkijoilta työterveys- ja turvallisuusstandardien noudattamista sopimusehdoilla.	Ihmiset Oma toiminta, Arvoketjun alkupää Aikahorisontti: Lyhyt
Pakkotyö			
Mahdollisuus	SRV:n sitoutuminen pakkotyön ehkäisyyn arvoketjussaan tarjoaa merkittävän taloudellisen mahdollisuuden. Vastuullinen ja reilu liiketoiminta vahvistaa luottamusta asiakkaiden, sijoittajien ja yhteistyökumppaneiden keskuudessa, mikä voi johtaa pitkäaikaisiin ja vakaampiin liikesuhteisiin. Tämä lisää SRV:n houkuttelevuutta projektikumppanina ja parantaa kilpailuasemaa erityisesti vastuullisuutta painottavilla markkinoilla.	SRV hallitsee pakkotyön ehkäisyyn liittyvää taloudellista mahdollisuutta edellyttämällä alihankkijoilta sitoutumista kansainvälisiin työelämästandardeihin, toteuttamalla riskiarviointeja ja auditointeja sekä ylläpitämällä ilmoituskanavia epäkohtien tunnistamiseksi. Vastuullinen toiminta vahvistaa luottamusta asiakkaiden ja kumppaneiden keskuudessa, mikä tukee pitkäaikaisia liikesuhteita ja kilpailukykyä.	Ihmiset Oma toiminta, Arvoketjun loppupää Aikahorisontti: Lyhyt

Strategia

ESRS 2 SBM-3:een liittyvä tiedonantovaatimus – Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet sekä niiden vuorovaikutus strategian ja liiketoimintamallin kanssa

SRV:n arvoketjussa työskenteleviin työntekijöihin voi kohdistua erilaisia vaikutuksia, jotka liittyvät yhtiön toimintaan, palveluihin tai liikesuhteisiin. Näitä työntekijöitä ovat:

- SRV:n alihankkijoiden työntekijät, eli työmailla työskentelevät, omaan työvoimaan kuulumattomat ulkopuoliset työntekijät, jotka ovat osa SRV:n operatiivista ympäristöä ja työskentelevät esimerkiksi alihankkijoiden kautta.
- Arvoketjun alkupään työntekijät, jotka työskentelevät SRV:n raaka-aine- ja materiaalihankintaan liittyvissä yhteisöissä, kuten metalli- ja mineraalituotannossa, rakennusmateriaalien hankinnassa ja jalostuksessa. Nämä työntekijät voivat työskennellä eri maantieteellisillä alueilla, ja heidän työolonsa voivat vaihdella merkittävästi riippuen paikallisista olosuhteista ja teollisuuden käytännöistä. Tällä hetkellä SRV:llä on näkyvyys vain suoriin sopimuskumppaneihinsa ja sopimuskumppaneiden arvoketjua hallinnoidaan sopimusten kautta.
- Niille yhteisyrityksille tai erillisyyhtiöille työskentelevät työntekijät, joissa SRV:llä on osuus. Näihin voivat kuulua työntekijät, jotka osallistuvat erityisiin hankkeisiin tai projekteihin yhteisyritysten puitteissa. Näiden työntekijöiden olosuhteet voivat vaihdella riippuen yhtiön hallintomalleista.
- Toimialalla yleisesti haavoittuvassa asemassa oleviksi tunnistetut työntekijät, joihin voi kuulua esimerkiksi ammattiliittoon kuulumattomat työntekijät, vierastyöläiset, naiset tai nuoret työntekijät. Nämä ryhmät voivat olla erityisen alttiita kielteisille vaikutuksille heidän asemansa tai luontaisten ominaisuuksiensa

vuoksi. Esimerkiksi vierastyöläiset voivat kohdata oikeuksiinsa liittyviä haasteita, ja naiset tai nuoret työntekijät voivat olla erityisen haavoittuvia työmarkkinoiden epätasa-arvolle.

SRV tiedostaa, että lapsityövoiman ja pakkotyön riski voi olla suurempi tiettyjen maantieteellisten alueiden toimitusketjuissa ja erityisesti maissa, joissa työelämän sääntely ja valvonta voivat olla heikompia. SRV:llä ei vielä tällä hetkellä ole täydellistä näkyvyyttä kaikkien hankintojensa arvoketjuihin, eikä sellaisia maantieteellisiä alueita tai hyödykkeitä, joihin liittyy merkittävä riski lapsityövoiman tai pakkotyön käytöstä, ole tunnistettu kattavasti. SRV:n arvoketjun hallinnassa pyritään tunnistamaan ja vähentämään lapsityövoiman ja pakkotyön käyttöön liittyviä riskejä. Näitä riskejä pyritään hallitsemaan SRV:n Toimintaperiaatteilla yhteistyökumppaneille, joissa SRV linjaa, ettei hyväksy toiminnassaan tai toimitusketjussaan modernin orjuuden muotoja.

SRV:n näkyvyys hankintojen arvoketjuihin on tällä hetkellä rajallinen. Yhtiö ei ole vielä tunnistanut yksityiskohtaisesti, ovatko mahdolliset kielteiset vaikutukset systeemisissä tai liittyvätkö ne yksittäisiin tapauksiin. Näkyvyyden puute koskee erityisesti arvoketjun alkuvaiheita ja niitä maantieteellisiä alueita, joilta arvoketjun toimijat tekevät hankintoja. SRV tulee jatkossa edellyttämään alihankkijoiltaan entistä tarkempaa tietoa hankintojen alkuperästä ja vastuullisuusperiaatteiden noudattamisesta, ja etsii parhaillaan keinoja tämän vaatimuksen toteuttamiseksi. Siirtyminen kohti vähäpäästäisempiä toimintatapoja voi aiheuttaa vaikutuksia alihankkijoiden työntekijöille erityisesti sellaisilla toimialoilla, jotka vaativat merkittäviä innovaatioita tai uudelleenjärjestelyjä. SRV seuraa alan kehitystä ja pyrkii arvioimaan mahdollisia vaikutuksia esimerkiksi materiaalien käytön ja resurssien hankinnan osalta.

SRV:n arvoketjun seurannassa ei tällä hetkellä ole riittävää näkyvyyttä tunnistaa yksityiskohtaisesti sellaisia vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia, jotka kohdistuvat tiettyihin arvoketjun työntekijäryhmiin (esimerkiksi tiettyihin

ikäryhmiin ja sukupuoliin tai tiettyillä maantieteellisillä alueilla työskenteleviin henkilöihin). Tämä johtuu etupäässä arvoketjun laajuudesta ja monimutkaisuudesta. SRV pyrkii jatkossa keräämään ja raportoimaan tietoa, joka mahdollistaa tehokkaamman, tiettyihin arvoketjun työntekijäryhmiin kohdistuvien vaikutusten ja riskien tunnistamisen ja hallinnan.

Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta

S2-1 – Arvoketjun työntekijöihin liittyvät toimintaperiaatteet

SRV on ottanut käyttöön toimintaperiaatteita arvoketjun työntekijöihin kohdistuvien olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallitsemiseen. Nämä periaatteet tukevat vastuullisuuden ja eettisten standardien noudattamisen koko arvoketjussa ja kattavat keskeiset työvoimaan liittyvät riskit. SRV:n vastuullisuuspolitiikkaan, Toimintaperiaatteisiin (Code of Conduct) ja Toimintaperiaatteisiin yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) liittyviä yleistietoja käsitellään tämän kestävyysraportin osiossa E1-2 Ilmastomuutos.

SRV:n Toimintaperiaatteet edellyttävät, että SRV toimii vain hyvämaineisten ja luotettavien yhteistyökumppaneiden kanssa Suomessa ja ulkomailla. Tunne yhteistyökumppanisi (KYC)-politiikan tarkoituksena on varmistaa, että kaikki SRV:n työntekijät toimivat samojen, hyväksytyjen Toimintaperiaatteiden mukaisesti varmistaen asiakkaan ja yhteistyökumppanin taustat riittävällä tavalla ennen kuin SRV ryhtyy sopimussuhteeseen kyseisen liikekumppanin kanssa. Jokaisen SRV:läisen on tunnettava KYC ja noudatettava sitä. KYC-toimintaohje on SRV:n lakiasianjohtajan omistama ja johtoryhmän hyväksymä.

SRV:n urakkaohjelma toimii ohjeena ja on hankkeiden urakasopimuksen keskeinen osa, johon kirjataan arvoketjun työntekijöihin liittyviä asioita kuten

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

työehtosopimusten noudattamiseen, palkanmaksuun ja ulkomaisen työvoiman käyttöön liittyviä toimintatapoja.

Keskeisiä olennaisiin vaikutuksiin, riskeihin ja mahdollisuuksiin liittyviä periaatteita ovat:

Työoloihin liittyvät toimintaperiaatteet:

Työaika ja riittävä palkka:

- SRV on määritellyt Toimintaperiaatteissaan (Code of Conduct) ja Toimintaperiaatteissaan yhteistyökumppaneille (Supplier code of Conduct), että sen toiminnan pohjana ovat kansallinen työläinsäädäntö ja kansainvälisesti tunnistetut ihmisoikeudet, YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmallinen julistus sekä Kansainvälisen työjärjestön ILO:n työelämää koskevat perusperiaatteet ja -oikeudet. KYC politiikka täydentää Toimintaperiaatetta yhteistyökumppaneille.
- SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille edellyttää, että yhteistyökumppanin työntekijöiden työolot, työajat ja palkat ovat kansallisten lakien mukaisia ja työsuhte perustuu vapaaehtoisuuteen.
- SRV:n vastuullisuuspolitiikan mukaan ihmisarvoinen työ tarkoittaa sitä, että työntekijöiden oikeudet ja työehdot noudattavat kansallista lainsäädäntöä sekä ILO:n keskeisiä periaatteita, jotka kattavat lapsityövoiman, pakkotyön ja syrjinnän poistamisen.
- Urakkaohjelmassa sopimuskumppani sitoutuu vaadittaessa esittämään luotettavan selvityksen työntekijöidensä työmaalla ansaitsemista palkoista ja niiden maksamisesta kokonaisuudessaan.

Terveys ja turvallisuus:

- Toimintaperiaatteissaan (Code of Conduct) ja Toimintaperiaatteissaan Yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) SRV asettaa tavoitteekseen O tapaturmaa sekä henkilöstön terveyden ja turvallisuuden priorisoinnin kaikessa toiminnassaan sisältäen myös arvoketjun työntekijät.
- Vastuullisuuspolitiikassaan SRV on sitoutunut terveellisen ja turvallisen työn, työympäristön ja

työyhteisön terveysvaarojen ja -haittojen ennaltaehkäisyyn sekä terveyden ja työ- ja toimintakyvyn ylläpitämiseen, edistämiseen ja seurantaan.

Pakkotyö:

- SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja Toimintaperiaatteet Yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) määrittelevät, että yhtiön toiminnan pohjana ovat kansallinen työläinsäädäntö ja kansainvälisesti tunnistetut ihmisoikeudet, YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmallinen julistus sekä ILO:n työelämää koskevat perusperiaatteet ja -oikeudet. SRV ei hyväksy omassa toiminnassaan tai toimitusketjuissaan mitään modernin orjuuden muotoja, kuten lapsityövoimaa, pakkotyötä tai ihmiskauppaa. KYC politiikka täydentää Toimintaperiaatetta yhteistyökumppaneille

SRV ylläpitää avointa vuoropuhelua arvoketjun eri työntekijätahojen kanssa varmistaakseen, että heidän oikeutensa ja olosuhteensa tulevat asianmukaisesti huomioituiksi. Tämä vuorovaikutus tapahtuu useimmiten alihankkijoiden tai työmaiden työsuojeluvaltuutettujen kautta. Lisäksi SRV varmistaa, että myös itse työntekijät ovat tietoisia oikeuksistaan ja voivat tuoda esiin mahdollisia ihmisoikeusongelmiin liittyviä epäkohtia. SRV pyrkii toiminta-alueillaan kehittämään paikallisten työmarkkinaosapuolten kanssa tapahtuvaa yhteistyötä, ja osallistuu aktiivisesti alansa ihmisoikeuksien edistämistä tukevien järjestöjen toimintaan ja aloitteisiin. SRV asettaa yhteistyökumppaneilleen selkeät ihmisoikeuksia koskevat vaatimukset ja valvoo toimittajaketjuaan, jotta mahdolliset ihmisoikeusloukkaukset voidaan tunnistaa ja niihin voidaan puuttua ajoissa. Mikäli arvoketjun työntekijöihin kohdistuu kielteisiä ihmisoikeusvaikutuksia, SRV toimii nopeasti tilanteen korjaamiseksi. Tähän voi sisältyä välitöntä vuoropuhelua osapuolten kanssa, toimintatapojen muutoksia ja korjaavien toimenpiteiden toteuttamista. SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) käsittelevät arvoketjun

työntekijöihin liittyvää ihmisoikeuksien kunnioittamista. Periaatteet edellyttävät SRV:n yhteistyökumppaneilta sitoutumista ihmisoikeuksien kunnioittamiseen ja kieltävät ihmiskaupan sekä lapsityövoiman ja pakkotyön käytön. Lisäksi yhteistyökumppaneiden tulee vastata siitä, että arvoketjun työntekijöiden työolot, työajat, ja palkat ovat kansallisten lakien mukaisia ja että työsuhteet perustuvat vapaaehtoisuuteen. Näitä asioita edellytetään myös yhteistyökumppanien alihankkijoilta. SRV:n Toimintaperiaatteissa yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) ei erikseen mainita ihmissalakuljetuksesta, mutta SRV ei hyväksy missään muodossa arvoketjunsä työntekijöiden hyväksikäyttöä tai oikeuksien loukkaamista.

SRV edellyttää yhteistyökumppaneiltaan näiden kansainvälisten normien mukaista toimintaa ja seuraa niiden toteutumista sopimusehtojen sekä tarvittaessa auditointien avulla. Yhtiön Toimintaperiaatteet liittyen arvoketjun työntekijöihin ovat linjassa kansainvälisten ohjeiden kuten UNGP on Business and Human Rights kanssa. Raportointivuonna SRV:n tietoon ei ole tullut yhtään tapausta arvoketjun alku- tai loppupäässä, jossa olisi rikottu YK:n yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevia ohjaavia periaatteita, ILO:n työelämän perusperiaatteita ja -oikeuksia koskevaa julistusta tai OECD:n toimintaohjeita monikansallisille yrityksille.

S2-2 – Prosessit, jotka koskevat yhteydenpitoa vaikutuksista arvoketjun työntekijöiden kanssa

SRV ottaa arvoketjunsä työntekijöiden näkemykset huomioon osana sellaista yhtiön päätöksentekoa ja toimintaa, jonka tavoitteena on hallita työntekijöihin kohdistuvia tosiasiallisia tai mahdollisia vaikutuksia. SRV:llä on vakiintuneita käytäntöjä vuorovaikutuksen toteuttamiseksi ja työntekijöiden näkemysten huomioon ottamiseksi. Yhteydenpito arvoketjun työntekijöihin tapahtuu ensisijaisesti suoraan ja yhteydenpidon tiheys vaihtelee tilanteen mukaan. Yhteydenpito voi tapahtua kokouksissa, työmaakäyntien yhteydessä tai esimerkiksi

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

auditointien aikana. Arvoketjun työntekijät ovat yleensä työmailla työskenteleviä henkilöitä ja operatiivisesti yhteydenpidosta heihin vastaa pääluottamusmies tai työturvallisuuspäällikkö, joka raportoi havainnoistaan SRV:n henkilöstöjohtajalle, kehitysjohtajalle ja tarvittaessa lakiasiaintohtajalle. He yhdessä vastaavat siitä, että havaittuihin asioihin puututaan ja tarvittaessa sisällytetään SRV:n toimintatapoihin ja päätöksentekoon. Lisäksi yhtiön hallitus ja johtoryhmä ovat sitoutuneet seuraamaan säännöllisesti yhteydenpidon tuloksia ja niiden vaikutusta yrityksen toimintaan.

SRV:llä ei ole tällä hetkellä ammattiliittojen keskusliittojen kanssa sellaista suoraa puitesopimusta tai muuta virallista sopimusta, joka kattaisi arvoketjun työntekijöiden ihmisoikeuksien, mukaan lukien kollektiivisen neuvotteluvoimavarojen, kunnioittamisen. SRV kuitenkin edellyttää, että sen arvoketjun toimijat noudattavat kansainvälisesti tunnustettuja periaatteita, kuten YK:n ohjaavia periaatteita yritysten ihmisoikeusvastuusta ja ILO:n ydinsopimuksia, jotka turvaavat kollektiivisen neuvotteluvoimavarojen.

Nykytilassa SRV:n suora yhteydenpito arvoketjun työntekijöihin on rajoitettua, sillä pääpaino on ollut suorassa alihankkijoiden kanssa käytävässä yhteistyössä. Vaikuttavuuden arviointi perustuu tällä hetkellä toimittajille asetettuihin vaatimuksiin ja auditointeihin, joiden avulla SRV seuraa, miten alihankkijat varmistavat työntekijöidensä oikeuksien toteutumisen.

SRV tunnistaa, että sen näkyvyys arvoketjun työntekijöihin on tällä hetkellä rajallinen, ja yhtiö pyrkii aktiivisesti parantamaan ymmärrystään erityisesti hyväksikäytölle alttiiden ja syrjäytyneiden työntekijöiden näkemyksistä. Tämä on osa SRV:n jatkuvaa vastuullisuusystävällisyyttä, ja yhtiön tavoitteena on ottaa käyttöön systemaattisempi lähestymistapa arvoketjun hallintaan ja sitä koskeviin vaikutuksiin. SRV jatkaa prosessiensa kehittämistä ja tietojen keräämistä arvoketjun eri vaiheista voidakseen varmistaa, että työntekijöiden näkemykset ja oikeudet huomioidaan entistä paremmin.

S2-3 – Prosessit kielteisten vaikutusten korjaamiseksi ja kanavat arvoketjun työntekijöille huolenaiheiden esiin tuomiseksi

SRV:llä on selkeät prosessit ja toimintatavat epäkohtien korjaamiseksi, jos se on toiminnallaan aiheuttanut arvoketjun työntekijöihin kohdistuvia merkittäviä kielteisiä vaikutuksia tai myötävaikuttanut niiden syntymiseen. Näihin prosesseihin sisältyy ongelmien kartoittaminen, korjaavien toimenpiteiden suunnittelu ja niiden täytäntöönpano. SRV on sitoutunut noudattamaan kansainvälisiä ihmisoikeusstandardeja ja toimimaan vastuullisesti kaikissa arvoketjunsä vaiheissa.

Jos kielteisiä vaikutuksia havaitaan, SRV ryhtyy viipymättä toimiin niiden korjaamiseksi. Näihin sisältyy välittömät korjaavat toimenpiteet, joiden tehokkuutta arvioidaan säännöllisesti. Lisäksi korjaavia toimenpiteitä seurataan jatkuvasti, jotta varmistetaan niiden pitkäkestoinen vaikuttavuus. Korjaavien toimenpiteiden etenemistä seurataan ennalta määritellyn aikataulun mukaisesti (esimerkiksi kuukausittain tai kvartaaleittain) ja tilanteen vakavuuden perusteella määrättyjen tarkastusten tai keskustelujen avulla.

Arvoketjun työntekijöillä on useita kanavia ilmaista huolenaiheitaan tai tarpeitaan SRV:lle. Ilmoituskanavina toimivat SRV Turva, kolmannen osapuolen ylläpitämä eettinen kanava, työmaan johto tai esimerkiksi pääluottamusmies. Näiden kanavien avulla työntekijät voivat turvallisesti ja luottamuksellisesti ilmoittaa mahdollisista epäoikeudenmukaisuuksista tai työoloja koskevasta huolenaiheistaan, ja he voivat luottaa siihen, että SRV käsittelee heidän ilmoituksensa asianmukaisesti ja ripeästi.

SRV tukee arvoketjun työntekijöiden mahdollisuuksia käyttää ilmoituskanavia tarjoamalla niihin liittyvää koulutusta ja tiedotusta. SRV edellyttää, että arvoketjun kaikilla tasoilla työskentelevät työntekijät ovat tietoisia oikeudestaan tuoda esiin huolenaiheitaan ilman pelkoa kostotoimista.

SRV seuraa kanavissaan ilmoitettuja tapauksia ja niiden käsittelyprosesseja. SRV:n eettinen kanava ja muut käytössä olevat järjestelmät mahdollistavat raportoitujen tapausten dokumentoinnin ja seurannan aina niiden ratkaisemiseen saakka. SRV varmistaa ilmoituskanaviensa tehokkuuden keskustelemalla arvoketjun työntekijöiden kanssa ja varmistamalla, että he ovat tietoisia niistä. Työntekijöiltä kerätään myös palautetta kanavien toiminnasta. Tarvittaessa ilmoituskanavia kehitetään saadun palautteen perusteella, jotta ne palvelevat työntekijöitä mahdollisimman hyvin. SRV:n eettiseen kanavaan liittyvää henkilöiden suojelua vastatoimilta käsitellään tarkemmin tämän kestävyysraportin Yleiset raportointiperiaatteet -osion kohdassa G1.

S2-4 – Arvoketjun työntekijöihin kohdistuviin olennaisiin riskeihin liittyviin toimiin ryhtyminen ja lähestymistavat arvoketjun työntekijöihin kohdistuvien olennaisten riskien hallitsemiseksi ja olennaisten mahdollisuuksien hyödyntämiseksi sekä kyseisten toimien tehokkuus

SRV on sitoutunut ehkäisemään ja lieventämään työvoimaansa kohdistuvia olennaisia kielteisiä vaikutuksia, toteuttamaan korjaavia toimia sekä edistämään myönteisiä vaikutuksia. SRV soveltaa näitä toimia koko arvoketjuunsa. SRV:n toimet ovat jatkuvia ja perustuvat jatkuvan parantamisen periaatteeseen. Raportointikaudella SRV on toteuttanut useita toimenpiteitä arvoketjun työntekijöihin kohdistuvien kielteisten vaikutusten ehkäisemiseksi ja lieventämiseksi.

Toimet arvoketjun työntekijöihin kohdistuvien kielteisten vaikutusten ehkäisemiseksi ja lieventämiseksi

Työmailla SRV valvoi alihankkijoiden työolosuhteita ja työturvallisuuskäytäntöjä sekä kehitti auditointikäytäntöjään. Hankintaketjun osalta SRV:n näkyvyys on rajallinen, mutta yhtiö lisäsi läpinäkyvyyttä

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

yhteistyöllä toimittajien kanssa ja kartoitti vastuullisuuden toteutumista kyselyillä.

Raportointikaudella SRV tiedotti alihankkijoille käytössä olevista ilmoituskanavista ja toimintamallistaan. Yhtiö edistää myönteisiä vaikutuksia erityisesti alihankkijoidensa työntekijöille tarjoamalla työmailla työturvallisuuskoulutuksia ja opastusta sekä tukemalla työntekijöiden osaamisen kehittämistä. Vuonna 2025 SRV on jatkanut alihankkijoille suunnattuja koulutusohjelmia vastuullisista käytännöistä, erityisesti turvallisuuteen ja ympäristökäytäntöihin liittyen. Lisäksi SRV suosii alihankkijoita, jotka noudattavat reiluja työehtoja ja tarjoavat asianmukaiset työolosuhteet.

Raportointikaudella SRV toteutti säännöllisiä työmaa-auditointeja, joissa tarkastettiin työolosuhteita ja työturvallisuutta. Auditointeja tehtiin kaikilla SRV:n työmailla, ja hankintaketjun toimijoita auditoitiin yhteensä 99 kappaletta (2024: 111). Toimet kattoivat kaikki maantieteelliset toimipaikat, eivätkä edellyttäneet merkittäviä lisäkustannuksia. Työturvallisuuteen, työlupiin, palkkaukseen ja työoloihin liittyvää opastusta annettiin erityisesti perehdytyksissä ja turvavarteissa. Toiminta on jatkuvaa, ja poikkeamia seurataan vuosittain vertaamalla taajuutta edellisen vuoden arvoon.

Vuonna 2025 SRV:n arvoketjun alku- ja loppupäässä havaittiin useita tapauksia, jotka liittyivät erityisesti palkanmaksun ja työlupien epäselvyyksiin. Tapaukset ratkaistiin selkiyttämällä maksuaikatauluja yhteistyössä alihankkijoiden kanssa ja varmistamalla viivästyneiden maksujen suorittaminen. Työlupiin liittyvät puutteet korjattiin, ja SRV vahvisti valvontaprosesseja näiden käytäntöjen osalta. Näitä toimia toteutetaan jatkuvasti, ja niiden edistymistä seurataan ilman erillisiä tavoitteita tai merkittäviä lisäkustannuksia.

**Toimien vaikuttavuuden seuranta ja jatkuva
kehittäminen**

SRV arvioi vastuullisuustoimiensa vaikuttavuutta järjestelmällisesti. Työmailla toteutetaan säännöllisiä tarkastuksia ja keskusteluja, joiden avulla seurataan työolosuhteita ja työturvallisuutta. Alihankkijoiden

työntekijöiltä tulevat yhteydenotot kirjataan ja käsitellään, ja sovittujen toimenpiteiden toteutumista seurataan. Hankintaketjun osalta SRV kehittää arviointimekanismeja, joilla lisätään läpinäkyvyyttä ja tunnistetaan työntekijöihin kohdistuvia vaikutuksia. Lisäksi sidosryhmien näkemyksiä kerätään esimerkiksi keskustelujen kautta, mikä tukee kokonaiskuvan muodostamista arvoketjun vastuullisuudesta. Arviointitulosten perusteella SRV päivittää toimintatapojaan ja vahvistaa prosesseja, jotka edistävät läpinäkyvyyttä ja vastuullisuutta hankintaketjussa. Tämä työ on osa yhtiön jatkuvan parantamisen periaatetta.

Vaikuttavuuden seurantaa tukevat useat mekanismit. Auditointien ja tarkastusten tulokset analysoidaan säännöllisesti, ja niiden perusteella määritellään tarvittavat toimenpiteet. Työntekijöillä ja muilla sidosryhmillä on käytettävissään ilmoituskanavia, joiden kautta voidaan raportoida havaitsemistaan ongelmista. Lisäksi korjaavien toimenpiteiden vaikuttavuutta arvioidaan mittareilla, jotka perustuvat muun muassa työtapaturmien määrään, auditointiraporttien tuloksiin ja sidosryhmiltä saatuun palautteeseen.

Odotetut vaikutukset keskeisistä toimista

SRV:n toteuttamien vastuullisuustoimien odotetaan tuottavan merkittäviä myönteisiä vaikutuksia sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä. Työolosuhteiden ja työturvallisuuden ylläpito ja jatkuva parantaminen ovat keskeisiä tavoitteita, jotka tukevat työntekijöiden hyvinvointia ja turvallisuutta. Lisäksi hankintaketjun vastuullisuuden ymmärryksen syventyminen ja käytäntöjen paraneminen vahvistavat koko arvoketjun toimintaa.

Alihankkijoilta ja sidosryhmiltä saadun palautteen perusteella odotetaan, että työolosuhteet ja vastuullisuus säilyvät korkealla tasolla ja kehittyvät edelleen pitkällä tähtäimellä. Samalla SRV pyrkii lisäämään hankintaketjun läpinäkyvyyttä, mikä parantaa riskienhallintaa ja tukee vastuullisuuden jatkuvaa kehittämistä.

**Prosessit toimenpiteiden yksilöimiseksi kielteisten
vaikutusten hallinnassa**

SRV hyödyntää järjestelmällisiä prosesseja tunnistakseen ja kohdistakseen toimenpiteet, joilla ehkäistään ja korjataan arvoketjun työntekijöihin kohdistuvia kielteisiä vaikutuksia. Työmailla tehdään säännöllisiä tarkastuksia ja auditointeja työolosuhteiden, työturvallisuuden ja työntekijöiden oikeuksien arvioimiseksi. Hankintaketjussa SRV kehittää käytäntöjä ihmisoikeuksiin ja työturvallisuuteen liittyvien riskien kartoittamiseksi. Lisäksi käytössä on anonymyjä ilmoituskanavia, joiden kautta työntekijät ja sidosryhmät voivat raportoida epäkohdista. Ilmoitusten perusteella SRV arvioi tilanteet ja käynnistää tarvittavat toimenpiteet viipymättä.

Toimintatavat kielteisten vaikutusten käsittelyssä

SRV:n toimintamalli kielteisten vaikutusten hallinnassa perustuu vastuullisiin hankintakäytäntöihin, yhteistyöhön ja vuorovaikutukseen toimitusketjun kanssa. Hankintasopimuksiin sisällytetään vastuullisuusvaatimuksia, jotka koskevat muun muassa työehtojen noudattamista, ihmisoikeuksien kunnioittamista, alihankintaketjujen läpinäkyvyyttä sekä SRV:n Toimintaperiaatteiden toteutumista.

Tarvittaessa SRV tekee yhteistyötä kansalaisjärjestöjen, työoikeusasiantuntijoiden ja muiden alan toimijoiden kanssa lisätäkseen ymmärrystä ja resursseja kielteisten vaikutusten ehkäisemiseksi ja lieventämiseksi. Lisäksi SRV pyrkii aktiivisesti vahvistamaan vuorovaikutusta toimittajien kanssa koko hankintaketjussa, vaikka läpinäkyvyys on edelleen rajallista erityisesti arvoketjun etäisemmissä osissa.

Tilanteiden korjaamiseksi SRV varmistaa, että käytössä on tehokkaat prosessit. Jos alihankkijoiden työntekijöiden osalta havaitaan kielteisiä vaikutuksia, SRV ryhtyy välittömiin toimenpiteisiin, kuten työolosuhteiden parantamiseen, turvallisuusprosessien vahvistamiseen tai sopimusten tarkistamiseen. Korjaavien toimenpiteiden tehokkuutta seurataan säännöllisten raportointien ja auditointien avulla, jotta varmistetaan, ettei ongelmia uusiudu. Työntekijöille ja muille sidosryhmille tarjotaan

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyyseraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

ilmoituskanavia, joiden kautta voidaan raportoida epäkohdista ja saada tarvittaessa oikeussuojaa. SRV sitoutuu jatkuvaan kehitykseen analysoimalla toteutuneita kielteisiä vaikutuksia ja hyödyntämällä sidosryhmiltä saatua palautetta prosessien parantamiseksi.

SRV on tunnistanut arvoketjun työntekijöihin kohdistuvia olennaisia riskejä, kuten työvoiman hyväksikäyttöä, riittämätöntä työturvallisuutta, epävarmoja työehtoja sekä häirintää ja väkivaltaa työpaikoilla. Ihmisoikeusrikkomusten riski on erityisen merkittävä arvoketjun etäisissä osissa, joissa läpinäkyvyys on rajallista. Näiden riskien lieventämiseksi SRV toteuttaa säännöllisiä auditointeja ja tarkastuksia työmailla, joissa arvioidaan työolosuhteita, työehtoja ja moninaisuuteen liittyviä kysymyksiä, kuten kielitaitoa. Lisäksi SRV pyrkii lisäämään läpinäkyvyyttä hankintaketjussa kartoittamalla riskialttiita toimittajia ja syventämällä vuorovaikutusta arvoketjun keskeisillä tasoilla.

Mahdollisuudet vastuullisuuden vahvistamiseen arvoketjussa

SRV näkee vastuullisuuden kehittämisen merkittävänä kilpailuetuna ja pyrkii hyödyntämään sitä strategisesti koko arvoketjussa. Työturvallisuuden parantaminen on keskeinen toimenpide, sillä se vähentää tapaturmia ja poissaoloja sekä tukee työntekijöiden hyvinvointia. Turvalliset työolosuhteet ja hyvinvointia edistävät käytännöt parantavat työn tuottavuutta ja laatua, mikä hyödyttää sekä yhtiötä että sen alihankkijoita.

Toimintatavat jännitteiden hallinnassa ja vaikutusten arvioinnissa

SRV tunnistaa, että liiketoimintapaineiden ja vastuullisuusvaatimusten välillä voi syntyä jännitteitä. Näissä tilanteissa yhtiö soveltaa kolmea keskeistä toimintatapaa. Ensinnäkin riskiperusteinen priorisointi varmistaa, että vakavat riskit, kuten ihmisoikeusrikkomukset, saavat etusijan. Toiseksi päätöksenteossa kuullaan sidosryhmien näkemyksiä ja asiantuntijoiden suosituksia. Kolmanneksi SRV pyrkii löytämään tasapainoisia ratkaisuja, jotka minimoivat

kielteiset vaikutukset vaarantamatta liiketoiminnan jatkuvuutta.

SRV ei ole saanut ilmoituksia vakavista ihmisoikeusongelmista tai loukkauksista arvoketjun alku- tai loppupäässä. Vaikka tapauksia ei ole raportoitu, yhtiö arvioi säännöllisesti ihmisoikeusriskejä ja varmistaa, että käytössä olevat toimenpiteet ovat riittäviä ehkäisemään mahdollisia ongelmia tulevaisuudessa.

Resurssit ja hallintamallit

SRV hyödyntää käytettävissä olevia resursseja toiminnan laajuuteen liittyvien olennaisten vaikutusten ja arvoketjuriskien hallinnassa. Ylimmän johdon tuki ja sitoutuminen ovat keskeisiä vaikutusten hallinnassa. Yhtiö on nimennyt HSEQ-tiimistä ja hankintaosastosta vastuuhenkilöitä, joiden tehtävänä on arvioida ja hallita arvoketjun työntekijöihin kohdistuvia vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia sekä raportoida niistä.

SRV on kehittänyt käytäntöjä ja prosesseja, jotka tukevat tehokasta vaikutusten hallintaa. Näihin kuuluvat säännölliset auditoinnit, keskustelut ja raportointi. Toimenpiteiden tehokkuutta seurataan jatkuvasti, ja vastuuhenkilöt arvioivat vaikuttavuutta sekä tekevät tarvittavat muutokset ja parannukset havaittujen asioiden perusteella.

Kehitystoimenpiteet arvoketjun vastuullisuuden vahvistamiseksi

SRV jatkaa arvoketjun näkyvyyden parantamista kartoittamalla keinoja lisätä tietoa työntekijöiden olosuhteista ja heihin kohdistuvista vaikutuksista. Tämä toteutetaan muun muassa kolmannen osapuolen auditointien ja tiiviimmän toimittajayhteistyön avulla. Kehittämisen painopiste on erityisesti alihankkijoissa, joihin SRV:llä on suora sopimussuhde.

Kerätyn tiedon perusteella SRV arvioi mahdollisuuksia määritellä uusia, aikasidonnaisia ja tulossuuntautuneita tavoitteita, jotka tukevat sekä kielteisten vaikutusten vähentämistä että myönteisten vaikutusten edistämistä arvoketjussa. Samalla SRV tarkastelee mittariston kehittämistä, jotta tavoitteiden toteutumista voidaan

seurata systemaattisesti. Yhtiö arvioi myös tarvittavat resurssit tavoitteiden saavuttamiseksi ja varmistaa, että prosessit tukevat jatkuvaa parantamista.

Mittarit ja tavoitteet

S2-5 – Olennaisten kielteisten vaikutusten hallintaan, myönteisten vaikutusten edistämiseen ja olennaisten riskien ja mahdollisuuksien hallintaan liittyvät tavoitteet

SRV:n työn terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyvä Nolla tapaturmaa –visio kattaa myös työmailla toimivat arvoketjun työntekijät. Se tukee yhtiön vastuullisuusstrategiaa, joka asettaa etusijalle työntekijöiden ja sidosryhmien turvallisuuden ja hyvinvoinnin. SRV on asettanut pitkän tähtäimen työturvallisuustavoitteekseen nolla tapaturmaa, joka koskee työmaiden toimintaa ja sisältää oman työvoiman lisäksi sekä työmailla työskentelevät vuokratyöntekijät ja työmaalla työskentelevät arvoketjun työntekijät Tavoite heijastaa SRV:n sitoutumista kestävään ja turvalliseen toimintaan osana yhtiön arvopohjaa sekä sen pitkäaikaista tavoitetta vähentää kaikkia yhteisöihin kohdistuvia kielteisiä vaikutuksia. Tavoite on yhdenmukainen SRV:n Toimintaperiaatteiden kanssa, jossa keskeinen osa on hyvät ja turvalliset työolosuhteet. Tavoitteen päämääränä on turvallinen työympäristö.

Pitkätähtäimen tavoitetaso on absoluuttinen - nolla tapaturmaa, mikä tarkoittaa poissaoloon johtaneiden tapaturmien tapaturmataajuuden (Lost Workday Injury Frequency (LWIF)) saavuttamista tasolle 0. Mittarina käytetään poissaoloon johtaneiden työtapaturmien määrää miljoonaa työtuntia kohden. Edistymistä seurataan vuosittain, verraten edellisen vuoden tulokseen. SRV ei ole asettanut erikseen tapaturmataajuuden tavoitetta pelkästään arvoketjun työntekijöille.

Nolla tapaturmaa -vision mukainen välitavoite on alentaa poissaoloihin johtaneiden tapaturmien

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

työtapaturmataajuutta -10 % vuosittain. Tavoitteiden asettaminen perustuu kansainvälisiin turvallisuusjohtamisstandardeihin (ISO 45001), alan työturvallisuuden mittaustapaan, historiatietoihin sekä läheltä piti -tilanteiden ja tapaturmien analysointiin. Tavoitteet perustuvat tieteellisesti todistettuihin menetelmiin, kuten tapaturmien juurisyiden analysointiin, ennakoivan turvallisuuskulttuurin edistämiseen ja tutkimuksiin turvallisten työympäristöjen vaikutuksista työn tuottavuuteen.

Raportointikauden aikana arvoketjun työntekijöille sattui yhteensä 42 poissaoloon johtanutta työtapaturmaa (2024: 64), ja niiden tapaturmataajuus oli 8,9 (2024: 12,8). Tiedot perustuvat SRV:n raportointijärjestelmän lukuihin.

Työturvallisuuden lisäksi SRV tunnistaa tarpeen kehittää yhtiön toimintamalleja ja tavoitteen asettamista myös arvoketjun työntekijöihin liittyvissä asioissa. SRV pyrkii selkeyttämään näkymäänsä arvoketjun alku- ja loppupäähän ymmärtääkseen paremmin työntekijöihinsä kohdistuvia vaikutuksia sekä arvioidakseen mahdollisia tavoitteiden asettamistarpeita tulevaisuudessa.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Yhteiskunnalliset tiedot

S3 Vaikutuksen kohteena olevat yhteisöt

Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet

Kuvaus		Hallinta	Kohdentuminen
Turvallisuuteen liittyvät vaikutukset			
Riski	SRV:n rakennusprojekteihin liittyvät onnettomuudet tai ympäristön saastuminen voivat aiheuttaa vakavia vaaratilanteita lähiympäristön asukkailla ja heikentää yhteisöjen turvallisuudentunnetta. Tällaiset tapahtumat voivat johtaa luottamuksen menetykseen asiakkaiden, sidosryhmien ja paikallisyhteisöjen keskuudessa, mikä puolestaan voi vaikuttaa SRV:n liiketoimintaan kielteisesti esimerkiksi projektien viivästymisenä, lisäkustannuksina tai mainehaittoina.	SRV hallitsee taloudellista riskiä varmistamalla työmaiden turvallisuuden ja ympäristövaikutusten hallinnan selkeillä toimintaperiaatteilla, sopimusehdoilla ja työmaakohtaisilla riskienhallintatoimilla. Yritys toteuttaa auditointeja ja panostaa aktiiviseen vuorovaikutukseen paikallisyhteisöjen kanssa, mikä tukee luottamusta ja vähentää mainehaittojen riskiä.	Oma toiminta, Arvoketjun loppupää Aikahorisontti: Lyhyt

Strategia

ESRS 2 SBM-3:een liittyvä julkistamisvaatimus – Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet sekä niiden vuorovaikutus strategian ja liiketoimintamallin kanssa

SRV:n liiketoimintamallin ja strategian ytimessä ovat rakentaminen, kaupunkikehitys ja vastuullisten ratkaisujen tuottaminen. Näiden toimintojen kautta yhtiö vaikuttaa merkittävästi lähiyhteisöihin, erityisesti rakennustyömaiden välittömässä läheisyydessä. Rakennustyömaiden fyysinen toiminta voi aiheuttaa tilapäisiä riskejä ja haittoja, kuten melua, pölyä, lisääntynyttä liikennettä ja mahdollisia vaaratilanteita, jotka heijastuvat yhteisöjen elämänlaatuun ja turvallisuudentunteeseen.

SRV:n tekemät valinnat kuten työskentelytavat, yhteistyökumppanit ja toimintaympäristön olosuhteet ovat keskeisiä näiden riskien ja vaikutusten tunnistamisessa, hallinnassa ja minimoimisessa. Tämä tukee yhtiön sitoutumista vastuullisuuteen ja turvallisuuteen kaikessa toiminnassaan.

SRV ottaa yhteisöihin kohdistuvat vaikutukset huomioon strategiassaan ja liiketoimintamallissaan

asettamalla vastuullisuusperiaatteet keskeiseksi osaksi toimintaansa. Tämä tarkoittaa esimerkiksi:

- Yhteisöjen turvallisuuden ja hyvinvoinnin varmistamista: SRV toteuttaa toimenpiteitä, kuten rakennustyömaiden rajaamista, varoituskylttien asentamista ja melu- ja pölyhaittojen hallintaa, joiden avulla se pyrkii minimoimaan kielteiset vaikutukset ja varmistamaan yhteisöjen turvallisuuden.
- Sidosryhmävuorovaikutuksen vahvistamista: Toimintatapoihin sisältyy säännöllinen viestintä sekä lähialueen asukkaiden kuuleminen, jotta yhteisöjen huolenaiheet voidaan huomioida projektien suunnittelussa ja toteutuksessa SRV tiedottaa avoimesti projektiansa etenemisestä, mahdollisista häiriöistä ja niiden hallintakeinoista.
- Vastuullisuuden integrointi alihankintaketjuun: SRV asettaa alihankkijoilleen turvallisuus- ja vastuullisuusvaatimuksia ja seuraa niiden noudattamista osana arvoketjun hallintaa.
- Mukauttamistoimenpiteet: SRV arvioi jatkuvasti yhteisöihin kohdistuvia vaikutuksia ja mukauttaa toimintatapojaan kerätyn palautteen ja arviointitulosten perusteella.

SRV:n toiminnan ja arvoketjun vaikutusten kohteena olevat yhteisöt ovat pääasiassa ne, jotka sijaitsevat yhtiön fyysisten toimintojen läheisyydessä, esimerkiksi:

- Rakennustyömaiden välittömässä läheisyydessä asuvat tai työskentelevät yhteisöt: Nämä ryhmät altistuvat suoraan melulle, pölylle, liikenteen lisääntymiselle ja mahdollisille turvallisuusriskeille.
- Liikennereittien varrella olevat yhteisöt: Raskaiden ajoneuvojen liikenne voi aiheuttaa turvallisuusriskejä ja ilmanlaadun heikkenemistä erityisesti niille, jotka asuvat vilkkaasti liikennöidyillä reiteillä.

Näihin yhteisöihin kohdistuvien vaikutusten huomioiminen on tärkeää paitsi riskien hallinnan, myös yhteisöjen hyvinvoinnin edistämisen näkökulmasta. Tämä varmistetaan systemaattisen arvioinnin ja toimenpiteiden avulla läpi hankkeiden elinkaaren.

SRV:n toiminnan välittömät vaikutukset sen fyysisissä toimintaympäristöissä:

- Laajamittaiset ja systemaattiset vaikutukset
 - Rakennustyömaiden aiheuttamat haitat, kuten melu, pöly ja liikenteen lisääntyminen, voivat vaikuttaa ympäröivien yhteisöjen elämänlaatuun erityisesti kaupunkialueilla, joissa väestötiheys on korkea.
- Yksittäiset tapaukset
 - Myrkyllisten aineiden päästöjen tai onnettomuuksien vaikutukset, kuten mahdollinen ohikulkijan ohjautuminen työmaalle, ovat esimerkiksi yksittäisistä tapauksista, joihin SRV pyrkii vastaamaan ennakoivilla turvatoimilla.

SRV on muodostanut käsityksen siitä, miten sellaiset vaikutusten kohteena olevat yhteisöt, joilla on tiettyjä erityisiä ominaisuuksia, voivat olla suuremmassa vahingon vaarassa. Tämä käsitys perustuu seuraaviin toimenpiteisiin:

1. Toimialakohtainen tieto: Rakennusprojekteihin liittyvissä vaikutusarvioinneissa on tunnistettu erityisen haavoittuvia yhteisöryhmiä, kuten rakennustyömaiden lähellä liikkuvat ohikulkijat, jotka ovat alttiita mahdollisille turvallisuusriskeille.
2. Sidosryhmäkuulemiset: Yhteisöjä on kuultu hankkeiden suunnitteluvaiheessa, mikä on auttanut tunnistamaan erityisiä riskejä. Esimerkiksi koululaisten reitit rakennustyömaiden läheisyydessä on kartoitettu ja heille on pyritty varmistamaan turvallinen liikkuminen.
3. Työmaakohtaiset arvioinnit: SRV suorittaa jokaisessa projektissaan arvioinnin siitä, miten hankkeen erityispiirteet voivat vaikuttaa lähialueen yhteisöihin. Esimerkiksi rakennustyömaan sijainti tiheästi asutulla alueella lisää alttiutta riskeille.

SRV on tunnistanut, että vaikutusten kohteena oleviin yhteisöihin liittyvät olennaiset riskit vaihtelevat riippuen yhteisöjen erityispiirteistä.

Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta

S3-1 – Vaikutusten kohteena oleviin yhteisöihin liittyvät toimintaperiaatteet

SRV on tunnistanut olennaiseksi vaikutukseksi rakennustyömaiden läheisyydessä sijaitsevien yhteisöjen turvallisuuden. Tätä varten yhtiö on määritellyt seuraavat toimintaperiaatteet:

- SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct), jotka määrittävät yhtiön omaa toimintaa ja joissa SRV asettaa henkilöstönsä ja alihankkijoidensa terveyden ja turvallisuuden etusijalle kaikessa toiminnassaan.
- SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct), määrittävät yhteistyökumppaneiden toiminnalle asetetut

edellytykset sekä varmistavat, että myös yhteistyökumppaneiden omat alihankkijat ja tavarantoimittajat noudattavat niitä.

Toimintaperiaatteissa yhteistyökumppani sitoutuu siihen, että turvallisuus on varmistettavista asioista tärkeimmällä sijalla.

- Vastuullisuuspolitiikka, joka ohjaa kaikkea SRV:n toimintaa. SRV kehittää työturvallisuuskulttuuriaan jatkuvan kehittämisen periaatteella ja työt voidaan aloittaa poikkeuksetta vasta silloin, kun hankkeen turvalliset aloitusedellytykset on varmistettu.

Lisäksi hankkeita varten on prosesseja ja toimintaohjeita, jotka määrittävät niitä toimintatapoja, jotka perustuvat ajantasaiseen lainsäädäntöön ja sen noudattamiseen, kuten Valtioneuvoston asetukseen rakennustyön turvallisuudesta.

SRV toteuttaa säännöllisesti riskinarviointoja, kuten TR-mittauksia, joissa analysoidaan rakennustyömaiden vaikutuksia lähialueen yhteisöihin. Näissä arvioinneissa keskitytään erityisesti turvallisuuteen, liikennejärjestelyihin sekä melu- ja pölyhaittoihin, jotka voivat vaikuttaa yhteisöjen elämänlaatuun ja turvallisuuteen. Näiden mittausten perusteella korjataan havaitut huomiot.

SRV:llä on käytössä työmaita koskevia ohjeita ja toimintatapoja, jotka keskittyvät esimerkiksi seuraaviin osa-alueisiin:

- Turvallisuusjärjestelyt: Työmaa-alueiden turvallinen rajaus, jotta alueilla liikkuvat henkilöt ja läheiset yhteisöt eivät päädy työmaa-alueille. Esimerkiksi työmaa-aitoja ja varoitusmerkkejä käytetään systemaattisesti ja kulkua työmailla hallitaan kulunvalvonnan kautta.
- Liikenne- ja kulkureittijärjestelyt: Erityistä huomiota kiinnitetään liikennejärjestelyihin ja jalankulkijoiden turvallisuuteen silloin, kun työmaat sijaitsevat vilkkaiden kulkureittien tai asuinalueiden lähellä.
- Melun- ja pölynhallinta: Työaikojen rajoittaminen ja pölyntorjuntatoimenpiteet, kuten veden käyttö pölyn sitomiseen, vähentävät yhteisöihin kohdistuvia haittoja.

SRV seuraa toimintaperiaatteidensa tehokkuutta säännöllisillä katselmuksilla ja valvontakäynneillä työmailla.

Lisäksi yhteisöjen antamaa palautetta kerätään ja hyödynnetään riskien arvioinnissa ja toimintatapojen kehittämisessä. Toimintaperiaatteet koskevat kaikkia rakennustyömaiden läheisyydessä olevia yhteisöjä ja kattavat kaikki alueet, joissa työmaiden toiminnot voivat vaikuttaa turvallisuuteen tai elinympäristöön.

SRV on sitoutunut noudattamaan YK:n yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevia ohjaavia periaatteita sekä ILO:n julistusta työelämän perusperiaatteista ja -oikeuksista. SRV:n työyhteisöihin liittyvät toimintaperiaatteet ovat linjassa kansainvälisesti tunnustettujen normien kanssa, mukaan lukien:

- 1 YK:n yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevat ohjaavat periaatteet (UNGP):
- SRV noudattaa UNGP-periaatteiden mukaisesti huolellisuusvelvoitetta tunnistaakseen, ehkäistäkseen ja lievittääkseen sellaisia haitallisia vaikutuksia, joita sen toiminta voi aiheuttaa yhteisöille.
- 2 OECD:n toimintaohjeet monikansallisille yrityksille:
- SRV toimii OECD:n antamien ohjeistusten mukaisesti ja pyrkii varmistamaan, että sen toiminta ei aiheuta kielteisiä vaikutuksia yhteisöille, ja että mahdolliset yhtiön toiminnasta aiheutuvat haitat käsitellään oikeudenmukaisesti ja avoimesti.

SRV sisällyttää edellä mainitut periaatteet osaksi toimintaperiaatteitaan ja sitoutuu arvioimaan sekä vähentämään yhteisöihin kohdistuvia ihmisoikeusriskejä. SRV:n vastuullisuuspolitiikassa linjataan vaikutusten kohteena olevien yhteisöjen kannalta merkitykselliset ihmisoikeuspoliittiset sitoumukset. SRV käy aktiivista vuoropuhelua työmaiden lähellä olevien yhteisöjen kanssa. Tällä varmistetaan, että yhteisöjen näkökulmat ja huolet otetaan huomioon hankkeiden eri vaiheissa. Vuoropuheluun kuuluu säännöllinen tiedottaminen sekä palautekanavat, joiden kautta yhteisöt voivat antaa palautetta ja tuoda esiin huolenaiheitaan. Mikäli yhteisöön kohdistuvista ihmisoikeusvaikutuksista aiheutuu haittoja, SRV on sitoutunut toteuttamaan toimenpiteitä niiden korjaamiseksi ja lieventämiseksi. Toimenpiteisiin voi sisältyä esimerkiksi

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

muutoksia työmaajärjestelyihin tai prosesseja, joilla vähennetään melua ja muita kielteisiä vaikutuksia.

SRV seuraa säännöllisesti toimintaperiaatteidensa toteutumista sekä arvioi niiden vaikutuksia työmaiden läheisyydessä oleviin yhteisöihin. SRV ei ole havainnut omassa toiminnassaan sellaisia tapauksia, joissa YK:n ohjaavia periaatteita tai ILO:n julistusta olisi rikottu. Arvoketjun alku- ja loppupään osalta SRV toteuttaa riskiperusteista seuranta ja pyrkii varmistamaan, että toimittajat ja yhteistyökumppanit noudattavat näitä samoja periaatteita. Mahdolliset poikkeamat pyritään havaitsemaan ajoissa, ja SRV on valmis tekemään yhteistyötä toimitusketjun eri kumppaneiden kanssa ja pyrkimyksenään varmistaa kansainvälisten ihmisoikeusnormien toteutumisen koko arvoketjussa. SRV aikoo jatkossakin kehittää ihmisoikeusvaikutusten seurantaan liittyvää raportointia sekä edistää toimittajien ja urakoitsijoiden sitoutumista kansainvälisten normien noudattamiseen.

S3-2 – Prosessit, jotka koskevat yhteydenpitoa vaikutuksista vaikutusten kohteena olevien yhteisöjen kanssa

SRV pyrkii varmistamaan, että työmaiden ympärillä olevien yhteisöjen näkemykset otetaan huomioon toimenpiteissä, joilla pyritään hallitsemaan yhteisöön kohdistuvia vaikutuksia etenkin turvallisuusriskien osalta. SRV:n toimintatavat painottavat aktiivista vuorovaikutusta yhteisöjen kanssa, ja yhtiö on sitoutunut avoimeen ja jatkuvaan vuoropuheluun. SRV ylläpitää suoraa yhteydenpitoa vaikutusten kohteena oleviin yhteisöihin tai heidän laillisiin edustajiinsa. Yhteydenpitoa yhteisöihin tapahtuu erityisesti hankkeen alkuvaiheessa sekä säännöllisin väliajoin koko sen elinkaaren ajan. Yhteydenpitoon sisältyy tiedottaminen sekä palautekanava, jonka avulla kuullaan yhteisön näkemyksiä liittyen turvallisuuteen ja hyvinvointiin. Näin varmistetaan, että yhteisöllä on hankkeen aikana mahdollisuus tuoda jatkuvasti esiin huolenaiheitaan.

SRV:n vastuuhenkilöt hankkeiden johtotasolla vastaavat siitä, että yhteydenpito toteutuu suunnitellusti ja että yhteisöiltä saatu palaute otetaan huomioon käytännön toimissa. Lisäksi ylimmällä johdolla on kokonaisvastuu siitä, että yhteisön näkemykset integroidaan yhtiön toimintatapoihin. SRV arvioi säännöllisesti yhteisöjen kanssa toteutetun yhteydenpidon vaikuttavuutta keräämällä palautetta sekä yhteisöiltä että omalta projektihenkilöstöltään. Tavoitteena on saavuttaa yhteinen ymmärrys yhteisöjen turvallisuus- ja ympäristövaikutuksista sekä toteuttaa toimenpiteitä yhteisön turvallisuuden varmistamiseksi.

S3-3 – Prosessit kielteisten vaikutusten korjaamiseksi ja kanavat vaikutusten kohteena oleville yhteisöille huolenaiheiden esiin tuomiseksi

SRV:n toimintatapoihin kuuluu selkeät prosessit yhteisöihin kohdistuvien kielteisten vaikutusten korjaamiseksi ja estämiseksi. Jos SRV tunnistaa yhteisöihin kohdistuvia olennaisia kielteisiä vaikutuksia, sen ensisijaisena tavoitteena on korjata tilanne viipymättä. Korjaavat toimenpiteet voivat sisältää esimerkiksi töiden keskeyttämisen, haittavaikutuksen syyn poistamisen, yhteistyön lisäämisen yhteisön kanssa tai turvallisuustoimenpiteiden tehostamisen. SRV arvioi toimenpiteidensä vaikuttavuutta tarkastelemalla, poistavatko ne vaikutuksen tai vähentävätkö ne merkittävästi kielteisiä vaikutuksia, ja tekee tarvittaessa parannuksia.

SRV on perustanut erityisiä palautekanavia, joiden avulla työmaiden ympärillä olevat yhteisöt voivat suoraan tuoda esiin huolenaiheitaan tai tarpeitaan. Näihin kanaviin kuuluu sekä SRV:n ylläpitämiä (SRV Turva) että kolmansien osapuolten kanssa yhteistyössä rakennettuja mekanismeja (eettinen kanava), jotka mahdollistavat viestinnän ja varmistavat luotettavan ja turvallisen yhteydenpidon. Yhteisöt voivat kääntyä SRV:n puoleen helposti ja luottamuksellisesti, ja esimerkiksi SRV:n Turvan, eettisen kanavan tiedot sekä työmaan yhteyshenkilön yhteystiedot

ovat esillä työmaiden porteilla. SRV pyrkii varmistamaan, että liikesuhteiden puitteissa toteutettavat projektit sisältävät selkeitä ohjeistuksia palautekanavien käytöstä. SRV kannustaa myös alihankkijoitaan tarjoamaan yhteisöille mahdollisuuden tuoda esiin huolenaiheitaan, mikä tukee paikallisyhteisöjen oikeuksia ja lisää avoimuutta työmaiden ympärillä. SRV seuraa säännöllisesti sidosryhmiensä palautekanavien kautta esiin tuomia kysymyksiä ja niiden käsittelyä ja pyrkii varmistamaan, että yhteisöjen tarpeisiin vastataan asianmukaisesti. Näin SRV pystyy tekemään tarvittavat parannukset kanavien toimivuuteen ja mukauttamaan niitä yhteisöiltä saadun palautteen perusteella. SRV käyttää kanavien tehokkuudesta kerättyjä tietoja tunnistakseen kehityskohteita ja parantaakseen prosessejaan. SRV on määrittänyt toimintatavat, jotka suojelevat yhteisöjä ja yksittäisiä henkilöitä mahdollisilta vastatoimilta silloin, kun he käyttävät näitä rakenteita tai prosesseja tuodakseen esiin huolenaiheitaan.

SRV ei ole erikseen arvioinut, miten vaikutusten kohteena olevat yhteisöt ovat tietoisia edellä mainituista toimintatavoista tai luottavat niihin keinona tuoda esiin huolenaiheitaan tai tarpeitaan.

S3-4 – Vaikutusten kohteena oleviin yhteisöihin kohdistuviin olennaisiin riskeihin liittyviin toimiin ryhtyminen ja lähestymistavat vaikutusten kohteena oleviin yhteisöihin kohdistuvien olennaisten riskien hallitsemiseksi ja olennaisten mahdollisuuksien hyödyntämiseksi sekä kyseisten toimien tehokkuus

SRV käsittelee rakennustyömaiden läheisyydessä asuviin yhteisöihin kohdistuvia olennaisia vaikutuksia useiden ennaltaehkäisevien ja lieventävien toimien kautta. Esimerkiksi turvallisuus- ja meluhaittoja hallitaan työmaakohtaisilla suunnitelmilla, joissa otetaan huomioon asukkaiden turvallisuus ja viihtyvyys. SRV pyrkii varmistamaan, että työmaat suunnitellaan ja toteutetaan

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

niin, että lähiyhteisöjen arkeen kohdistuvat vaikutukset minimoidaan.

SRV:n hallintakeinoihin kuuluu kattava riskienhallintajärjestelmä, joka keskittyy arvioimaan ja minimoimaan työmaiden ympäristöön ja yhteisöihin kohdistuvia riskejä. Tähän järjestelmään sisältyy:

- Säännöllisesti toteutettavat sisäiset auditoinnit, joilla varmistetaan johtamisjärjestelmän ja toiminnan vaatimustenmukaisuus sekä pyritään löytämään turvallisuutta tukevia parannus- ja kehityskohteita.
- Ulkoiset auditoinnit ja tarkastukset
- Päivittäiset työturvallisuushavainnot

SRV pyrkii varmistamaan, että henkilöstö on koulutettu tunnistamaan ja käsittelemään yhteisöihin kohdistuvia riskejä ja vaikutuksia. Tähän sisältyy koulutuksia työturvallisuus- ja ympäristöriskien arvioinnista ja hallinnasta.

SRV tunnistaa, että työmailla tapahtuvat onnettomuudet tai työmaista johtuva ympäristön saastuminen voivat aiheuttaa merkittäviä riskejä lähiyhteisöille sekä vaikuttaa kielteisesti yhtiön maineeseen ja liiketoimintaan. SRV arvioi jatkuvasti yhteisöihin kohdistuvia riskejä ja toteuttaa toimenpiteitä niiden lieventämiseksi. Toimenpiteitä toteutetaan hankekohtaisesti huomioiden hankkeiden eri työvaiheet ja niihin liittyvät riskit koskien lähiympäristöön kohdistuvia vaikutuksia. Toimenpiteet ovat osa rakentamisen toimintaa ja työvaiheiden suunnittelua ja toteutusta. Toimenpiteitä tehdään jatkuvasti ja niiden tavoitteena on lieventää ja minimoida vaikutukset lähiyhteisöihin. Näiden riskien lieventämiseksi SRV on ottanut käyttöön seuraavat toimenpiteet:

- Työturvallisuuden jatkuva parantaminen, kuten työmaa-alueiden rajaaminen, materiaalien käsittelyn turvallisuus ja liikennejärjestelyjen selkeys.
- Ympäristöriskien hallinta, kuten melun ja pölyn aktiivinen hallinta sekä jätteiden ja haitallisten aineiden asianmukainen käsittely ja säilytys.
- Viestintä lähiyhteisöjen kanssa, esimerkiksi säännöllisin tiedottein, jotka sisältävät tietoa tulevista lähiyhteisöihin

vaikuttavista työvaiheista sekä käytössä olevista palautekanavista.

Keskeisiä toimenpiteitä ovat esimerkiksi työntekijöiden ja yhteisöjen turvallisuus, ympäristöriskien minimointi ja hankkeiden lähiyhteisöjen kuuleminen. SRV seuraa toimiansa vaikuttavuutta säännöllisillä arvioinneilla ja mittareilla.

SRV tunnistaa, että rakennustyömailla tapahtuvat onnettomuudet ja niistä mahdollisesti aiheutuvat vaikutukset työntekijöille ja sivullisille ovat vakava riski. Lisäksi melu, pöly ja liikenteen lisääntyminen voivat vaikuttaa kielteisesti lähiyhteisöjen elämänlaatuun. Näiden riskien ehkäisemiseksi ja hallitsemiseksi SRV on toteuttanut raportointijakson aikana useita toimia, joita tullessa toteuttamaan myös jatkossa. Näihin toimiin sisältyy:

1. Rakennustyömaiden turvallisuuden varmistaminen
 - Turvatoimenpiteiden suunnittelu ja toteutus:
 - Kaikki rakennustyömaat rajataan selkeästi turvallisuusaitojen avulla ja varoituskylttejä asetetaan näkyville kriittisiin kohtiin.
 - Työmaan sisäiset liikkumisjärjestelyt suunnitellaan siten, että riskialueille pääsy on estetty sivullisilta.
2. Ympäristöhaittojen hallinta
- Melu- ja pölyhaittojen minimointi:
 - Melua vähennetään rajoittamalla erityisen äänekkäiden työvaiheiden suorittamista päiväsaikaan.
 - Pölyn leviämistä estetään esimerkiksi kastelujärjestelmillä ja pölyn-suodattimilla.
3. Vaikutusten ja toimien tehokkuuden seuranta
- Läheltä piti -tilanteiden, tapaturmien ja onnettomuustilastojen analysointi:
 - Kaikkien työmailla tapahtuneiden onnettomuuksien syyt tutkitaan ja tuloksista otetaan oppia ennaltaehkäisevien toimien kehittämiseksi.
- Säännölliset auditoinnit:
 - Turvallisuus- ja ympäristöhallintatoimien tehokkuutta arvioidaan säännöllisesti sisäisillä ja ulkoisilla tarkastuksilla.
4. Jännitteiden hallinta liiketoimintapaineiden ja vastuullisuuden välillä

- SRV painottaa, että turvallisuus ja yhteisön luottamus ovat kriittisiä liiketoiminnan kestävyyyden kannalta.
- Lyhyen aikavälin kustannusten kasvua, esimerkiksi turvallisuus- ja ympäristötoimenpiteiden toteuttamisessa, pidetään perusteltuna investointina turvallisuuteen, lähiyhteisöjen hyvinvointiin, yrityksen maineeseen ja sidosryhmäsuhteisiin.

SRV:n toiminta-alue on Suomi, jossa edellä mainittuja toimia toteutetaan. Toimia tehdään yhdessä aliurakoitsijoiden kanssa ja ne ovat jatkuvia. Keskeisinä oletettuina tuloksina toimenpiteille ovat ympäristö- ja työturvallisuusriskien parantunut ennaltaehkäisy ja hallinta. Toimilla mahdollistetaan merkittävien ympäristövahinkojen välttäminen sekä tapaturmataajuuden pienentyminen ja Nolla tapaturmaa -tavoitteen toteutuminen pitkällä aikavälillä.

SRV raportoi mahdollisista vakavista ihmisoikeusloukkauksista ja seuraa kaikkia tapauksia tarkasti. Vakavia ihmisoikeusongelmia ja loukkauksia ei ole havaittu raportointikaudella.

SRV varaa resursseja pyrkiessään varmistamaan, että olennaisia vaikutuksia vaikutusten kohteena oleviin yhteisöihin hallitaan tehokkaasti. Näihin resursseihin lukeutuvat seuraavat henkilöt ja vastuut:

- Turvallisuuspäällikön vastuulla on turvallisuuden käytäntöihin ja harmaan talouden torjuntaan liittyvien toimenpiteiden kehitys ja jalkauttaminen koko yritysryhmässä. Turvallisuuspäällikkö ja henkilöstöjohtaja vastaavat työterveys- ja työturvallisuusjohtamisen toiminnan kehittämisestä ja ajantasaisuudesta omien vastualueidensa mukaisesti.
- Ympäristöpäällikön vastuulla on ympäristöjärjestelmän ja ympäristötoimintojen ylläpito, kehittäminen, koordinointi, tukeminen, ohjeistus ja raportoinnin järjestäminen koko yritysryhmässä. Vastuuseen sisältyy myös ympäristölainsäädännön ja muiden viranomaismääräysten seuranta sekä vaikutuksen arviointi toimintaan ennakoivasti.
- HSEQ-asiantuntijat vastaavat ja tukevat työterveys ja -turvallisuus, ympäristö- ja laatuasioissa.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

- HSEQ-insinöörit vastaavat toiminnan laadun mittaamisesta sisäisten auditointien avulla sekä sisäisten auditointien raportoinnista.
- Työmailla nimetään aina työsuojeluorganisaatio ja työmaakohtainen työsuojelupäällikkö, ja kaikki työmaalla työskentelevät ja vierailevat henkilöt ovat velvoitettuja raporttoimaan havaitsemistaan poikkeamista. Havainnoista ilmoitetaan SRV:n Turva-järjestelmän kautta.
- Työmaita johtavat ja niiden kokonaisuudesta vastaavat työmaiden vastaavat työnjohtajat (työmaapäälliköt), joiden vastuualueena on työmaan toteutuksen suunnittelu ja ohjaaminen taloudellisten ja aikataulullisten tekijöiden sekä laatu-, ympäristö-, ja työturvallisuusasioiden osalta.

•

Mittarit ja tavoitteet

S3-5 – Olennaisten kielteisten vaikutusten hallintaan, myönteisten vaikutusten edistämiseen ja olennaisten riskien ja mahdollisuuksien hallintaan liittyvät tavoitteet

SRV ei ole määrittänyt aikasidonnaisia tai tulossuuntautuneita tavoitteita yhteisövaikutusten osalta, koska yhtiön painopiste työturvallisuudessa on omien työntekijöiden ja aliurakoitsijoiden toiminnassa SRV:n hallinnoimilla työmaa-alueilla. SRV arvioi toimintaperiaatteidensa ja toimenpiteidensä vaikuttavuutta suhteessa olennaisiin kestävyYTEEN liittyviin vaikutuksiin, riskeihin ja mahdollisuuksiin. Ympäristövaikutuksia seurataan yhtiön turvallisuus- ja ympäristöprosessien mukaisesti. Tavoitetasot on asetettu ainoastaan SRV:n työmaille, ei vaikutusten kohteena oleville yhteisöille.

SRV vastaanottaa jatkuvasti työmaakohtaista palautetta lähiyhteisöiltä. Tämä palaute on olennainen osa toiminnan arviointia, epäkohtien korjaamista ja toimintamallien kehittämistä. Yhtiö pyrkii varmistamaan,

että palautekanavat ovat selkeät ja helposti saavutettavat, ja että yhteisöjen näkemykset huomioidaan toiminnan jatkuvassa parantamisessa.

Välisietumisvuosi
2021

Rakennamme arvokasta, jolla meidän
omaiset laistat
Osaamisen rakentaa uusia, meidän
toimintatavojamme. Tärkeintä on
Asenna rakennusjärjestelmä - laistat
laistat ja laistat. Ei laistat
laistat - laistat laistat laistat

Kestävyysraportti

Hallintotapatiedot

124

G1 Liiketoiminnan harjoittaminen

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Hallintotapatiedot

G1 Liiketoiminnan harjoittaminen

Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet

	Kuvaus	Hallinta	Kohdentuminen
Yrityskulttuuri			
Mahdollisuus	Avoin ja osallistava yrityskulttuuri tarjoaa SRV:lle merkittävän taloudellisen mahdollisuuden. Kun työntekijät kokevat voivansa vaikuttaa ja osallistua kehittämiseen, heidän sitoutumisensa yritykseen vahvistuu. Tämä parantaa työhyvinvointia, vähentää henkilöstön vaihtuvuutta ja lisää tuottavuutta. Sitoutunut ja hyvinvoiva henkilöstö toimii tehokkaammin, mikä mahdollistaa laadukkaamman asiakaspalvelun, innovatiivisemman kehitystyön ja uusien liiketoimintamahdollisuuksien syntymisen.	SRV hallitsee yrityskulttuuria kehittämällä johtamisjärjestelmiä, vahvistamalla koulutusta ja osaamista sekä edistämällä avoimuutta ja eettistä toimintaa. Kulttuuriin liittyvät toimenpiteet, kuten harmaan talouden torjunta, esihenkilötyön tukeminen ja henkilöstön osallistaminen, on integroitu osaksi strategiaa ja vastuullisuustyötä. Näin SRV varmistaa, että kulttuuri tukee tuottavuutta, työhyvinvointia ja liiketoiminnan kasvua.	Oma toiminta Aikahorisontti: Lyhyt
Väärinkäytösten paljastajien suojelu			
Riski	Ilmoittajien suojelun puutteet voivat johtaa siihen, että työntekijät eivät uskalla raportoida huolenaiheista. Tämä altistaa SRV:n lainvastaiselle toiminnalle, taloudellisille sanktioille, mainehaitoille ja organisaatiokulttuurin vääristymiselle.	SRV hallitsee riskiä tarjoamalla luotettavat ja anonyymit ilmoituskanavat, selkeät ja dokumentoidut raportointiprosessit sekä säännöllistä henkilöstön koulutusta eettisestä toiminnasta. Näin varmistetaan, että työntekijät voivat turvallisesti tuoda esiin huolenaiheita, mikä tukee avoimuutta, ehkäisee väärinkäytöksiä ja vahvistaa vastuullista yrityskulttuuria.	Oma toiminta, Arvoketjun alkupää Aikahorisontti: Lyhyt
Suhteet tavarán- ja palveluntoimittajiin mukaan lukien maksukäytännöt			
Riski	Arvoketjussa tapahtuva mahdollinen epäeettinen toiminta, josta SRV ei ole tietoinen, voi aiheuttaa merkittäviä riskejä yrityskulttuurille ja liiketoiminnalle. Tällaiset tapaukset voivat heikentää SRV:n mainetta vastuullisena toimijana, vaarantaa asiakas- ja yhteistyösuhteita sekä johtaa liiketoimintamahdollisuuksien menetyksiin. Riskit korostuvat erityisesti tilanteissa, joissa alihankkijat rikkovat työelämän lakeja, ihmisoikeuksia tai ympäristömääräyksiä, ja SRV:n nimi yhdistyy näihin toimijoihin julkisesti.	SRV hallitsee toimitusketjun epäeettiseen toimintaan liittyvää yrityskulttuuririskiä kattavilla vastuullisuuskäytännöillä, kuten toimittajien taustaselvityksillä (KYC), vastuullisuuskyselyillä ja sopimusehdoilla, jotka edellyttävät sitoutumista SRV:n toimintaperiaatteisiin. Yritys valvoo kumppaneidensa toimintaa, rajoittaa aliurakoinnin ketjutusta ja tekee yhteistyötä viranomaisten kanssa ihmisoikeuksien turvaamiseksi. Näin SRV vahvistaa luottamusta ja suojaa mainettaan vastuullisena toimijana.	Oma toiminta, Arvoketjun alkupää ja loppupää Aikahorisontti: Lyhyt
Mahdollisuus	SRV:llä toimitusketjun vastuullisuuden kehittäminen ja yhteistyö kumppaneiden kanssa tarjoavat merkittävän taloudellisen mahdollisuuden. Vastuulliset toimintamallit ja valvonta vahvistavat SRV:n mainetta luotettavana ja eettisenä toimijana, mikä lisää yhtiön houkuttelevuutta yhteistyökumppanina ja parantaa kilpailukykyä rakennusalan laajassa verkostossa.	SRV hallitsee mahdollisuutta vahvistaa mainettaan vastuullisena ja luotettavana kumppanina edellyttämällä toimittajilta sitoutumista eettisiin periaatteisiin, tekemällä taustaselvityksiä ja vastuullisuusarviointeja sekä tarjoamalla koulutusta. Toimenpiteet on integroitu vastuullisuusohjelmaan, mikä tukee kilpailukykyä ja pitkäaikaista yhteistyötä rakennusalan verkostossa.	Oma toiminta Aikahorisontti: Lyhyt
Korruptio ja lahjonta			
Riski	Korruptio heikentää kilpailua ja luottamusta, ja rakennusalalla se on erityisen kriittinen riski suurten taloudellisten intressien, julkisten hankintojen ja poliittisen päätöksenteon vuoksi. Mikäli SRV:n toiminta yhdistyy korruptioon, seurauksena voi olla sulkeminen julkisista hankinnoista, maineen menetys, rikosoikeudelliset seuraamukset ja taloudelliset sanktiot. Tämä vaikuttaa suoraan SRV:n strategiaan, liiketoimintamalliin ja kilpailukykyyn.	SRV torjuu korruptioriskiä selkeillä toimintaperiaatteilla, kuten lahjonnan ja etujen kieltö, vastuullinen sponsorointi ja lahjoituskäytännöt sekä osallistumisen rajaukset yhteistyökumppaneiden tilaisuuksiin. Kaikkien työntekijöiden tulee suorittaa vuosittain verkkokoulutus, jossa käsitellään korruptioon liittyviä aiheita. Toimenpiteet on integroitu SRV:n vastuullisuusohjelmaan ja ne tukevat yhtiön strategiaa ja kilpailukykyä	Oma toiminta Aikahorisontti: Lyhyt
Riski	Ilman eettisten toimintaperiaatteiden koulutusta SRV:n henkilöstö ei välttämättä tunnista korruptioon tai lahjontaan liittyviä tilanteita eikä tiedä, miten niissä tulisi toimia. Tämä voi johtaa väärinkäytöksiin, sakkoihin, rikosoikeudellisiin seuraamuksiin ja SRV:n maineen heikkenemiseen, mikä puolestaan heikentää kilpailukykyä ja voi sulkea yhtiön pois julkisista hankinnoista.	SRV hallitsee riskiä tarjoamalla vuosittaisen verkkokoulutuksen koko henkilöstölle, jossa käsitellään korruption ja lahjonnan tunnistamista, toimintatapoja sekä ilmoituskanavia. Lisäksi käytössä on anonyymi whistleblowing-järjestelmä, selkeät toimintaperiaatteet ja raportointikäytännöt, jotka tukevat eettistä toimintaa ja varmistavat, että huolenaiheisiin voidaan puuttua luottamuksellisesti ja tehokkaasti.	Oma toiminta Aikahorisontti: Lyhyt
Mahdollisuus	Korruption ja lahjonnan ehkäisy sekä osaamisen kehittäminen tarjoavat SRV:lle merkittävän taloudellisen mahdollisuuden. Koulutuksen ja eettisten toimintatapojen avulla SRV voi vahvistaa mainettaan vastuullisena ja luotettavana toimijana, lisätä työntekijöiden luottamusta ja osaamista sekä edistää koko rakennusalan vastuullisuutta. Tämä parantaa kilpailukykyä ja tukee kumppaniyhteistyötä, mikä voi avata uusia liiketoimintamahdollisuuksia.	SRV hallitsee korruption ja lahjonnan ehkäisyyn liittyvää mahdollisuutta tarjoamalla säännöllistä koulutusta, selkeitä toimintaperiaatteita ja anonyymejä ilmoituskanavia. Toimenpiteet on integroitu vastuullisuusohjelmaan ja ESG-raportointiin, mikä vahvistaa SRV:n mainetta vastuullisena toimijana ja tukee kilpailukykyä.	Oma toiminta Aikahorisontti: Lyhyt

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

G1-1 – Yrityskulttuuri ja liiketoiminnan
harjoittamista koskevat

Toimintaperiaatteet ja yrityskulttuuri

SRV:n eettisyyteen, korruption ja lahjonnan ehkäisyyn ja yrityskulttuuriin liittyvien vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen on olennainen osa yhtiön riskienhallintaa ja vastuullista liiketoimintaa. Prosessi perustuu yhtiön Toimintaperiaatteisiin (Code of Conduct) ja noudattaa kansallisia määräyksiä ja parhaita käytäntöjä.

SRV:n yrityskulttuuria ja liiketoiminnan harjoittamista ohjaavat seuraavat periaatteet ja niitä täydentävät ohjeet:

Yleiset toimintaperiaatteet SRV:lle ja
yhteistyökumppaneille

SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) kokoavat yhteen keskeiset SRV:n eettiset sitoumukset.

Toimintaperiaatteet on tarkemmin esitelty kestävyys selvityksen osiossa E1 Ilmastomuutos. Kaikki SRV:n työntekijät sitoutuvat noudattamaan näitä periaatteita.

Toimintaperiaatteet sisältävät määrittelyjä yrityskulttuurista seuraavilla osa-alueilla: elinkaariviisas rakentaminen, turvallinen ja innostava työpaikka, vastuullinen ja yhteiskunnallinen toimija, vastuullinen ja luotettava kumppaniverkosto sekä huolenaiheista ilmoittaminen.

SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) määrittävät SRV:n toimintatavat sekä sen, mitä SRV edellyttää yhteistyökumppaneiltaan. Periaatteet koskevat kaikkia SRV:n kanssa sopimussuhteessa toimivia yrityksiä ja heidän työntekijöitään. Toimijoiden tulee varmistaa, että heidän omat alihankkijansa ja tavarantoimittajansa toimivat Toimintaperiaatteiden mukaisesti.

Toimintaperiaatteet kattavat työturvallisuuden, ympäristön, monimuotoisuuden, yhdenvertaisuuden ja syrjimättömyyden, ihmisoikeuksien kunnioittamisen, korruption, rahanpesun, harmaan talouden torjunnan ja pakotteet, luottamuksellisuuden, tietoturvan ja henkilötietojen suojan, reilun kilpailun, eturistiriidat ja

huolenaiheista ilmoittamisen. SRV:n johtoryhmä hyväksyy toimintaperiaatteet ja niistä vastaa lakiasianjohtaja. SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille ovat julkisesti saatavilla SRV:n verkkosivuilla ja ne liitetään SRV:n ja yhteistyökumppanien välisten sopimuksien liitteeksi.

SRV:n vastuullisuuspolitiikka on esitelty tarkemmin kestävyys selvityksen kohdassa E1-2. Vastuullisuuspolitiikka linjaa hyvää hallintotapaa ja toiminnan läpinäkyvyyttä, korruption ja harmaan talouden torjuntaa ja raportointikäytäntöjä.

Väärinkäytösten paljastajien suojeluun liittyvät
toimintaperiaatteet

Väärinkäytösten paljastajien suojelua ohjaa SRV:n Whistleblowing- politiikka. Poliitiikan mukaisesti SRV varmistaa omalta osaltaan, ettei ilmoittajaan, joka on raportoinut epäilyksestään hyvin aikein ja omiin tietoihinsa perustuen, kohdisteta kosto- tai syrjintätoimenpiteitä. SRV:n whistleblowing-politiikkaa sovelletaan kaikkiin konsernin yhtiöihin ja toimintoihin sekä koko arvoketjuun, mukaan lukien alihankkijat ja yhteistyökumppanit Suomessa ja ulkomailla. Ilmoituskanava on avoin SRV:n henkilöstölle ja muille sidosryhmille, jotka voivat raportoida epäilyistä väärinkäytöksistä. Sen sijaan henkilökohtaiset työsuhteasiat eivät kuulu politiikan soveltamisalaan. SRV:n johtoryhmä hyväksyy politiikan ja siitä vastaa lakiasianjohtaja.

Toimintaperiaatteet liittyen suhteisiin tavar- ja
palveluntoimittajiin, mukaan lukien maksukäytännöt

Suhteita tavar- ja palveluntoimittajiin määrittää SRV:n Hankintapolitiikka. Siinä myös kuvataan yleisellä tasolla SRV:n hankintatoimen periaatteet. Poliitiikan tavoitteena on tehostaa hankintatoimea, parantaa hankintojen laatua, kehittää suunnitelmallisuutta sekä edistää vastuullisuutta kaikessa toiminnassa. Lisäksi sen tehtävänä on toimia ohjaavana asiakirjana hankintaa tekeville henkilöille ja varmistaa, että kaikkia urakoitsijoita ja toimittajia kohdellaan tasapuolisesti. Hankintapolitiikan hyväksyy SRV:n johtoryhmä ja siitä vastaa hankinnasta ja laskennasta vastaava johtaja. Hankintapolitiikka on SRV:n sisäinen ohje,

joka on jaossa SRV:n työntekijöille intranet-sivuilla. Se käydään hankintojen parissa työskentelevien henkilöiden kanssa läpi perehdytyksessä.

Tunne yhteistyökumppanisi-politiikka (KYC, “Know Your Customer”) kuvaa SRV:n yhteistyökumppaneilleen asettamat vaatimukset. Poliitiikan mukaisesti SRV toimii vain hyvämaineisten ja luotettavien yhteistyökumppaneiden kanssa Suomessa ja ulkomailla. Poliitiikka määrittää yhteistyökumppaneiden taustojen ja liiketoiminnan selvittämistä erityisesti rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen ehkäisemiseksi. Esimerkiksi SRV:n Toimittajarekisteriin hakeutuvan yrityksen tulee täyttää vaadittavat tiedot esimerkiksi yrityksen omistajista, pakotelistauksista sekä vastuullisesta toiminnasta. Poliitiikan hyväksyy SRV:n johtoryhmä ja siitä vastaa lakiasianjohtaja. Poliitiikka on SRV:n sisäinen ohje, joka on luettavissa SRV:n intranet-sivuilla ja se käydään läpi hankintoja tekevien henkilöiden perehdytyksessä.

Korruptio- ja lahjontatapausten ehkäisemiseen,
havaitsemiseen ja koulutukseen liittyvät
toimintaperiaatteet

Korruptio- ja lahjontatapausten käsittelyä määrittää aiemmin tässä osiossa mainittu Whistleblowing-politiikka. Lisäksi SRV:n Toimintaperiaatteissa kuvataan, miten tapauksia havaitaan ja ehkäistään. Toimintaperiaatteet noudattavat korruption vastaista YK:n yleissopimusta. Lisäksi SRV:llä on käytössä yksityiskohtaisempia ohjeistuksia ja se järjestää työntekijöilleen koulutusta korruption havaitsemisesta ja ehkäisemisestä.

SRV:n sisäinen ohje liikelahjoista kuvaa, mitä pidetään kohtuullisena ja tavanomaisena vieraanvaraisuutena lahjan antamisessa ja vastaanottamisessa. Ohje kuvaa myös korruptionvastaisuuden lahjoihin liittyen SRV:n toiminnassa. SRV:n johtoryhmä hyväksyy ohjeen ja sen omistaa lakiasianjohtaja.

SRV:n sisäinen ohje yhteistyökumppaneiden järjestämiin tilaisuuksiin osallistumisesta kuvaa, millä edellytyksin SRV:n työntekijät voivat osallistua yhteistyökumppaneiden tilaisuuksiin. SRV:n johtoryhmä hyväksyy ohjeen ja sen omistaa lakiasianjohtaja.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

SRV:n sisäinen ohje sivutoimista ja eturistiriitatilanteista määrittää, millä edellytyksillä SRV:n työntekijät voivat toimia sivutoimissa sekä miten toimitaan mahdollisissa eturistiriitatilanteissa. SRV:n johtoryhmä hyväksyy ohjeen ja sen omistaa lakiasianjohtaja.

Yrityskulttuuri on yksi SRV:n strategian painopistealueista. SRV:n kulttuuri rakentuu yhteisistä arvoista, strategiasta, asiakaslupauksesta ja toimintatavasta. Vuonna 2025 SRV:n arvot päivitettiin vastaamaan entistä paremmin yrityksen kulttuuria ja toimintatapoja. Uudet arvot ovat: Meidän kanssamme on kiva tehdä töitä, ammattitaitomme tuottaa tuloksia ja innostunut otteemme kantaa pitkälle. Arvot rakennettiin yhdessä henkilöstön kanssa alkuvuoden työpajoissa ja keskusteluissa. Ne lanseerattiin toukokuussa henkilöstöinfoissa ja tuotiin näkyvästi esille konttoreilla ja työmailla. Syksyllä arvot juurrutettiin arkeen tiimi- ja yksikötason keskusteluilla sekä osaksi johtamista ja prosesseja.

Henkilöstö- ja nimitysvaliokunta arvioi ylimmän johdon toimintaa ja seuraajasuunnittelua, suunnittelee johdon ja henkilöstön kehittämistä sekä seuraa yrityskulttuuria ja työkykyjohtamista.

SRV:n työntekijöitä ja sidosryhmiä kannustetaan ilmoittamaan SRV:n toiminnassa havaitsemistaan tapauksista, joissa on mahdollisesti toimittu lain, viranomaismääräysten, SRV:n arvojen tai SRV:n Toimintaperiaatteiden (Code of Conduct) vastaisesti. Eettisen kanavan linkki ohjaa ilmoittajan SRV:n puolesta ilmoituskanavasta huolehtivan ulkoisen palveluntarjoajan hallinnoimaan palveluun. Ilmoitus otetaan käsittelyyn seitsemän (7) päivän kuluessa sen saapumisesta. Riippumaton ulkopuolinen taho vastaa ilmoitusten esikäsittelystä ja raportoi niistä SRV:n nimetyille vastuuhenkilöille. Ilmoitusten tutkinnasta vastaavat SRV:llä SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja, konsernin toimitusjohtaja ja lakiasiainjohtaja. Henkilöstöhallintoon liittyvien ilmoitusten tutkintaan osallistuu lisäksi henkilöstöjohtaja. Vastuuhenkilöt päättävät ilmoitukseen liittyvistä

jatkotoimenpiteistä. SRV kertoo ilmoittajalle ensisijaisesti Eettisen kanavan kautta mihin toimenpiteisiin on ryhdytty ilmoituksen takia kolmen (3) kuukauden kuluessa ilmoituksen vastaanottokuittauksesta.

Laki kieltää vastatoimet ilmoittajaa kohtaan ja ilmoituksen tekemisen estämisen. SRV varmistaa omalta osaltaan, että ilmoittajaan, joka on raportoinut epäilyksestään hyvin aikein ja omiin tietoihinsa perustuen, ei kohdisteta kosto- tai syrjintätoimenpiteitä. Vastatoimia kokeneen ilmoittajan tulee viipymättä raportoida kokemistaan vastatoimista Eettisen kanavan kautta.

Koko SRV:n henkilöstön tulee suorittaa SRV:n Toimintaperiaatteiden (Code of Conduct) verkkokurssi vuosittain. Korruptiolle ja lahjonnalle alttiimpia toimintoja ovat hankinta, maanhankinta, kiinteistökehitys ja tarjouskilpailuihin osallistuvat toiminnot.

G1-2 – Suhteet toimittajiin

SRV:n hankintapolitiikka määrittää yhtiön toimintatavat suhteessa toimittajiin ja alihankkijoihin. Poliitiikka korostaa pitkäjänteistä yhteistyötä, läpinäkyvyyttä ja vastuullisia käytäntöjä toimitusketjun kaikissa vaiheissa. Hankintapolitiikan noudattaminen tukee toimitusketjun luotettavuutta ja vastuullisuutta. SRV hoitaa hankintaprosessiaan noudattamalla SRV:n Toimintaperiaatteita yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) ja hankintapolitiikan periaatteita. Toimittajille asetetaan selkeät vaatimukset ja edellytetään yhdenvertaista kohtelua. Näin varmistetaan molemminpuolinen luottamus ja eettinen toiminta toimitusketjussa.

SRV noudattaa maksuehtoja, joiden tavoitteena on varmistaa maksujen oikea-aikainen suorittaminen kaikille yhteistyökumppaneille, mukaan lukien pk-yritykset. SRV:n maksuehdot on standardisoitu siten, että maksut suoritetaan keskimäärin 30 päivän sisällä laskun vastaanottamisesta. Urakkasopimuksissa maksuehto on 30 päivää, vuosisopimuksissa 45 päivää ja tietyissä urakkakohteissa 14 päivää asiakkaan vaatimuksesta.

Maksuperuste sovitaan aina urakkakohtaisesti urakkasopimuksessa.

Pk-yrityksille suoritettavien maksujen viivästymistä estetään erityisesti seuraavilla toimintatavoilla:

1. Maksuerätaulukkojen ja yksikköhintaluetteloiden käyttö mahdollistaa maksujen suorituksen työvaiheiden edistymisen mukaisesti.
2. Sopimuskohtaisesti sovitut maksuehdot huomioivat pk-yritysten kassavirtaan liittyvät tarpeet, ja tietyissä tapauksissa SRV käyttää lyhyempiä maksuaikoja (esim. 14 päivää).
3. Sisäinen valvontajärjestelmä varmistaa, että laskujen käsittely on sujuvaa ja oikea-aikaista, jolloin viivästyksiä ei pääse syntymään.

SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) sisältävät keskeiset toimintatavat, joiden noudattamista edellytetään koko toimintaketjussa. Toimintaperiaatteiden tavoitteena on kuvata SRV:n toimintatapaa sekä selvittää, mitä yhtiö käytännössä edellyttää kumppaneiltaan yhteistyön aikana.

SRV:n yhteistyökumppanien tulee noudattaa omassa toiminnassaan näitä Toimintaperiaatteita tai niitä vastaavia käytäntöjä ja varmistaa, että myös niiden omat alihankkijat sekä tavarant- ja palveluntoimittajat toimivat näin. Näin huolehditaan siitä, että kaikilla toimintaketjussa on SRV:n kanssa yhtenevä näkemys arvoista ja eettisesti oikeista toimintatavoista.

SRV:n hankintapolitiikassa todetaan, että SRV toimii vain hyvämaineisten ja luotettavien yhteistyökumppaneiden kanssa Suomessa ja ulkomailla. SRV hyväksyy toimittajiksi vain yritykset, jotka ovat vastanneet SRV:n vastuullisuuskyselyyn (KYC) ja saaneet vastuullisuusarvosanan. Toimittajavalinnassa korostuu lisäksi ympäristökriteerit. SRV selvittää urakoitsijoilta ja toimittajilta tuotteiden ja materiaalien CO2-päästövaikutukset sekä vaihtoehtoisen vihreän tuotteen kustannusvaikutukset. Kun päästöt voidaan todeta, ne huomioidaan yhtenä päätöksenteon kriteerinä tarjousvertailussa. Hankintapäätös tehdään pohjautuen

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
KestävyysraporttiKonsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

hintaan, laatuun, toimitusvarmuuteen ja ympäristökriteereihin.

Tunne yhteistyökumppanisi -politiikka (KYC) määrittää, että alihankkijoiden ja muiden yhteistyökumppaneiden taustat ja heidän liiketoimintansa tulee selvittää luotettavalla tavalla ennen yhteistyön aloittamista ja sen aikana. Tällä toimenpiteellä SRV pyrkii ehkäisemään rahanpesun ja terrorismin rahoittamista. Yhteistyökumppanin tunteminen on lisäksi tärkeää sen varmistamiseksi, ettei SRV:n päätöksenteossa synny eturistiriitatilanteita.

SRV käyttää urakoihin liittyvissä hankinnoissa hankintajärjestelmää. SRV:n Toimittajarekisteriin hakeutuvan yrityksen tulee täyttää vaadittavat tunnistautumistiedot, jotka sisältävät mm. tiedot yrityksen omistajista, pakotelistauksista sekä vastuullisesta toiminnasta. Mikäli ilmenee, ettei yhteistyökumppani täytä SRV:n asettamia velvoitteita, SRV irtautuu kumppanuudesta.

**G1-3 – Korruption ja lahjonnan
ehkäiseminen ja havaitseminen**

SRV:n johto ja koko henkilöstö koulutetaan vuosittain havaitsemaan ja ehkäisemään korruptiota ja lahjontaa. Koulutus kattaa SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja tarvittaessa järjestetään lisäkoulutusta. Koulutuksessa huomioidaan kaikki korruptiolle ja lahjonnalle alttiit ryhmät. Koulutusten suorittaminen voidaan tarkistaa verkkokurssialustalta, josta voidaan identifioida koulutuksen suorittaneet henkilöt. Saavuttaakseen Toimintaperiaatteiden päämäärät, SRV seuraa tavoitteenaan koulutuksen suorittamisen kattavuutta. Tavoitteena on, että koko SRV:n henkilöstö suorittaa SRV:n Toimintaperiaatteiden koulutuksen vuosittain. Tämä tukee Toimintaperiaatteiden päämääriä vahvistaa yhteisiä arvoja ja eettisiä toimintatapoja organisaatiossa. Tavoitetaso on 100% suoritusaste vuosittain ja tavoite on jatkuva. Mittayksikkönä käytetään henkilöstön prosenttiosuutta, joka on suorittanut koulutuksen kalenterivuoden aikana. Raportointikauden

suoritusasteen toteuma oli 96 % (2024: 97 %), mikä on lähellä asetettua tavoitetasoa. SRV:n Toimintaperiaatteiden koulutuksen suorittamista ei edellytetä henkilöiltä, jotka ovat pitkällä sairauslomilla tai vanhempainlomalla, eikä siten aktiivisesti työssä SRV:llä. Tietolähteenä suoritusasteen laskemiseen käytetään koulutuslaskentajärjestelmän seuranta- ja raportointitietoja. Tuloksia seurataan vuosittain henkilöstön koulutustietojen perusteella ja edistymisen raportointia johtoryhmälle.

SRV:llä on käytössä politiikkojen, ohjeiden ja sääntöjen kokonaisuus, joka on suunniteltu estämään lahjontaa ja korruptiota. Tämä sisältää:

- SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja SRV Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct), joissa korostetaan nollatoleranssia lahjonnalle ja korruptiolle.
- Whistleblowing politiikka. SRV:llä on anonyymi ilmoituskanava (whistleblowing-järjestelmä), jonka kautta työntekijät ja muut sidosryhmät voivat raportoida epäillyistä väärinkäytöksistä ilman pelkoa seuraamuksista.
- Ohje liikelahjoista määrittää liikelahjojen antamiseen ja vastaanottamiseen liittyvistä seikoista.
- Ohje sivutoimista ja eturistiriitatilanteista.
- Ohje yhteistyökumppaneiden järjestämiin tilaisuuksiin osallistumisesta.

Ilmoituskanavaan tehty ilmoitukset käsitellään luottamuksellisesti. Ilmoitusten käsittelijöitä sitoo lakisääteinen salassapitovelvollisuus. Ilmoituksen tutkimiseen ei saa osallistua henkilö, jota ilmoitus koskee tai jonka muuten arvioidaan olevan esteellinen. Mikäli ilmoitus koskee jotain Whistleblowing-tiimin jäsentä, hänet jätetään kyseisen ilmoituksen selvityksestä. SRV:läisillä, jotka ovat jollakin tavoin osallisena epäilyssä rikkomuksessa tai väärinkäytöksessä, ei ole oikeutta vaikuttaa ilmoituksen johdosta tehtäviin linjauksiin tai päätöksiin.

Mikäli ilmoituksen sisältö koskee muuta sisäistä käsittelijää kuin hallituksen tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaa, käsittelee toinen sisäinen käsittelijä ilmoituksen ulkoisen käsittelijän ja hallituksen

tarkastusvaliokunnan puheenjohtajan kanssa. Mikäli asia koskee kaikkia sisäisiä käsittelijöitä, ulkoinen käsittelijä keskustelee ilmoituksen käsittelystä SRV Yhtiöt Oy:n hallituksen puheenjohtajan kanssa.

Suoritetuista selvityksistä ja tutkimuksista raportoidaan tarvittaessa SRV-konsernin johtoryhmälle. Johtoryhmä vastaa ja päättää mahdollisista tulosten perusteella tehtävistä toimenpiteistä. Jos ilmoituksen kohteena on toimitusjohtaja tai johtoryhmän jäsen, toimitetaan tulokset hallituksen puheenjohtajalle. Tällöin hallitus vastaa ja päättää mahdollisista tulosten perusteella tehtävistä korjaavista toimenpiteistä. Sisäinen käsittelijä (lakiasiajohtaja) raportoi säännöllisesti (vähintään kerran vuodessa sekä tarvittaessa) johtoryhmälle ja hallitukselle. Raportointi voi sisältää tilastot edelliseltä raportointikaudelta ja ylätasoisesti ilmoitusten teemoihin ja tutkimustuloksiin liittyviä asioita. Vain suljetut tapaukset raportoidaan. Meneillään olevista ilmoitusten tutkimuksista ei raportoida tutkintaryhmän ulkopuolelle, kuin erityisestä syystä.

Toimintaperiaatteet käydään läpi perehdytysprosessin aikana ja henkilöstö sitoutuu noudattamaan niitä. Samoin yhteistyökumppaneita koskevat periaatteet käydään läpi sopimuksen teon yhteydessä ja yhteistyökumppanit sitoutuvat noudattamaan SRV:n Toimintaperiaatteita tehdessään sopimuksen.

Korruption ja lahjonnan ehkäisemiseksi on tarjottu koulutusta raportointikauden aikana alla olevan taulukon mukaisesti.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyseraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

SRV:n Toimintaperiaatteiden (Code of Conduct)- koulutus, joka sisältää tietoa korruption ja lahjonnan ehkäisystä				Hallinto, johto ja valvontaelimet	Riskitoiminnot	Muu henkilöstö
Koulutuksen kattavuus						
Henkilöt yhteensä kpl		17 (2024: 15)		62 (2024: 46)		751 (2024: 761)
Koulutetut yhteensä kpl		17 (2024: 15)		60 (2024: 44)		716 (2024:735)
Koulutusmenetelmä ja kesto						
Verkkokoulutus		20 min		20 min		20 min
Toistuvuus						
Kuinka usein on kouluttauduttava		Vuosittain		Vuosittain		Vuosittain
Käsitellyt aiheet						
Korruption tunnistaminen		x		x		x
Yhteistyökumppaneihin liittyvät toimintatavat		x		x		x
Huolenaiheista ilmoittaminen		x		x		x

Oheiset luvut perustuvat verkkokurssin suorittaneista
saatuihin tietoihin ja muuten kerättyyn tietoon hallinto- ja
valvontaelimistä. Riskitoimintointoihin kuuluvat hankintoja
tekevät henkilöt.

Mittarit ja tavoitteet

G1-4 – Vahvistetut korruptio- tai lahjontatapaukset

Raportointijakson aikana SRV:lle ei ole määrätty tuomioita tai sakkoja korruption ja lahjonnan torjuntaa koskevien lakien rikkomisesta (2024: 0 tapausta).

G1-6 – Maksukäytännöt

SRV:n keskimääräinen laskujen maksuaika on 30 päivää. Tämä on laskettu tarkastamalla laskujärjestelmässä olevat laskut ja laskemalla laskun päiväyksen ja maksupäivän välinen keskimääräinen aika. Laskentaa ei ole varmennettu ulkopuolisen tahon toimesta. Urakkasopimuksissa maksuehto on 30 päivää, vuosisopimuksissa 45 päivää ja tietyissä urakkakohteissa 14 päivää asiakkaiden vaatimuksesta.

SRV on suorittanut laskujen maksamisen näiden mainittujen käytäntöjen puitteissa 100 prosenttisesti.

SRV:llä ei ole maksuviivästysten vuoksi vireillä oikeudenkäyntejä.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

KONSERNIN TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

		2025	2024	2023	2022	2021
Liikevaihto milj. euroa	milj. euroa	705,6	745,8	610,0	770,1	932,6
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	milj. euroa	6,8	10,3	1,1	18,9	5,3
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta	%	1,0	1,4	0,2	2,5	0,6
Liikevoitto milj. euroa	milj. euroa	27,5	12,0	-6,8	-76,4	-1,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta %	%	3,9	1,6	-1,1	-9,9	-0,2
Tulos ennen veroja	milj. euroa	19,4	5,7	-15,7	-79,1	-20,3
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	2,8	0,8	-2,6	-10,3	-2,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	15,5	5,3	-15,1	-85,7	-19,9
Oman pääoman tuotto, %	%	9,9	3,7	-10,6	-55,0	-11,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	%	9,6	5,5	-2,6	-10,1	-0,6
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ¹⁾	%	12,3	6,1	-6,2	-14,9	-2,1
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	326,6	283,6	277,7	271,9	403,0
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ¹⁾	milj. euroa	222,4	189,5	179,6	186,4	319,4
Omavaraisuusaste, %	%	35,7	35,1	34,4	36,3	27,4
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ¹⁾	%	49,4	48,2	48,0	48,2	32,8
Korollinen nettovelka	milj. euroa	56,8	96,2	99,4	80,5	170,0
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	milj. euroa	-59,6	-9,2	-6,3	-11,5	81,0
Nettovelkaantumisaste, %	%	34,3	65,5	71,7	55,1	103,0
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ¹⁾	%	-33,5	-6,0	-4,3	-7,5	47,5
Tilaukanta ²⁾	milj. euroa	772,3	1 052,8	1 048,6	838,8	872,3
Uudet sopimukset	milj. euroa	438,0	691,2	781,4	624,6	588,6
Henkilöstö keskimäärin		829	799	778	948	959

¹⁾ Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut. Yhtiö julkaisee IFRS-tunnuslukujen ohella tiettyjä yleisesti käytettyjä muita tunnuslukuja, jotka ovat pääosin johdettavissa tuloslaskelmasta ja taseesta. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty seuraavalla sivulla. Yhtiön näkemyksen mukaan tunnusluvut selventävät tuloslaskelman ja taseen antamaa kuvaa toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. SRV raportoi tilinpäätöksessä operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin. Operatiivinen liikevoitto-tunnusluvun katsotaan antavan paremman kuvan konsernin toiminnasta verrattaessa esitettävää kautta aikaisempiin kausiin. IFRS:n mukaisesta liikevoitosta on eliminoitu osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut ja vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät. Osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutokset sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville osuus osakkuusyhtiön tuloksesta. Valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville liiketoiminnan muut kulut. SRV raportoi tilinpäätöksessä tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta

Yhtiö julkaisee vaihtoehtoisina tunnuslukuina IFRS 16:n tunnusluvut, joista on oikaistu pois IFRS 16 Vuokrasopimukset-standardin vaikutukset taseeseen ja tulokseen.

²⁾ Kauden lopussa.

³⁾ Yhtiö on toteuttanut 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakekohtaisten tunnuslukujen aiempien tilikausien vertailutietoja on oikaistu vastaavasti. Osakemäärien oikaisukerroin on 1,4339. Osakkeen kurssikehityksen tunnuslukuja ei ole oikaistu.

⁴⁾ Osakekohtaisen tuloksen laskennassa katsauskauden tuloksesta vähennetään oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna. Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa katsauskauden tulos jaetaan laimennetulla osakemäärällä. Laimennetussa osakemäärässä on

		2025	2024	2023	2022	2021
Osakekohtainen tulos ³⁾⁴⁾	euroa	0,78	0,18	-1,02	-6,62	-2,30
Osakekohtainen tulos (laimennettu) ^{3) 4)}	euroa	0,48	0,16	-1,02	-6,62	-2,30
Osakekohtainen oma pääoma ³⁾	euroa	9,8	8,7	8,2	8,6	17,6
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) ³⁾	euroa	7,1	6,7	6,2	6,7	15,9
Osakekohtainen osinko ³⁾	euroa	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osinko tuloksesta, %	%	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Efekttiivinen osinkotuotto, % ³⁾	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku) ³⁾		5,5	26,0	neg.	neg.	neg.
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	4,28	4,66	4,08	3,80	0,53
Keskikurssi euroa	euroa	4,98	5,11	3,90	9,17	0,61
Alin kurssi euroa	euroa	4,12	3,59	3,15	3,19	0,45
Ylin kurssi euroa	euroa	5,68	6,80	4,69	16,12	0,81
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	72,6	78,9	69,1	64,4	138,9
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	1 591	1 837	1 893	25 033	45 701
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	9,2	11,2	11,2	189,2	17,4
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana ³⁾	1 000	16 955	16 938	16 938	13 231	9 398
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu) ^{3) 5)}	1 000	31 894	32 058	16 938	13 231	9 398
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa ³⁾	1 000	16 963	16 938	16 938	16 938	9 398
Valuuttamuutosten nettovaikutus	milj. euroa	0,0	0,0	-2,6	7,3	1,5

otettu huomioon SRV:n hybridilainan ehtojen mukainen konversio-oikeuden maksimiosakemäärä sekä SRV:n osakepalkkio-ohjelmien ansaintajaksojen bruttopalkkioiden enimmäismäärää vastaavat osakemäärät. Vertailuvuosien osakekohtaista tulosta ei ole laimennettu, jos tulokset ovat olleet tappiollisia.

⁵⁾ Laimennetussa osakemäärässä on otettu huomioon SRV:n hybridilainan ehtojen mukainen konversio-oikeuden maksimiosakemäärä sekä SRV:n osakepalkkio-ohjelmien ansaintajaksojen bruttopalkkioiden enimmäismäärää vastaavat osakemäärät. Vertailukausien osalta osakekemääriä ei ole laimennettu, jos tulokset ovat olleet tappiollisia.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, %	=	100 X	$\frac{\text{Katsastuskauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitettu pääoma	=		Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16	=		Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset – aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä – vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 X	$\frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitussaamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositkaudet annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16	=	100 X	$\frac{\text{Liikevoitto ilman IFRS 16 kirjauksia + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositkaudet annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	100 X	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16	=	100 X	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – Voittovarot IFRS16}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokratulot}}$
Korollinen nettovelka	=		Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS16	=		Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	100 X	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16	=	100 X	$\frac{\text{Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut}}$

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Osakekohtainen tulos	=		$\frac{\text{Katsauskauden tulos} - \text{määräysvallattomien omistajien osuus} - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	=		$\frac{\text{Katsauskauden tulos} - \text{määräysvallattomien omistajien osuus} - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} - \text{oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=		$\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	100 X	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	100 X	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
Keskikurssi	=		$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	=		Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys	=		Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä katsauskauden aikana
Operatiivinen liikevoitto	=		Liikevoitto +/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut +/- vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

SRV

Tilinpäätös



Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
 Konsernitilinpäätös
 Emoyhtiön tilinpäätös
 Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
 varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

IFRS konsernitilinpäätös

Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	2025	2024
Liikevaihto	3	705 650	745 813
Liiketoiminnan muut tuotot	4	23 023	1 135
Valmiiden/keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		24 701	5 083
Aineiden ja palveluiden käyttö		-631 276	-652 524
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	7	-75 186	-71 482
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista	16	-173	3 116
Poistot ja arvonalentumiset	6	-6 222	-8 647
Sijoitusten arvomuutokset	6	0	1 817
Liiketoiminnan muut kulut	5	-12 990	-12 334
Liikevoitto		27 526	11 976
Rahoitustuotot	9	1 835	3 374
Rahoituskulut	9	-9 933	-9 686
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-8 097	-6 312
Tulos ennen veroja		19 429	5 665
Tuloverot	10	-3 968	-404
Tilikauden tulos		15 461	5 260
Jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		15 461	5 260
Määräysvallattomille omistajille kuuluva osuus		0	0
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa	11	0,78	0,18
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa	11	0,48	0,16

Laaja tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	2025	2024
Tilikauden tulos		15 461	5 260
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	16	0	4 947
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		0	4 947
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä		0	4 947
Määräysvallattomille omistajille laajan tuloksen eristä		0	0
Tilikauden laaja tulos yhteensä		15 461	10 207
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus		15 461	10 207
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta		0	0

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Konsernitase

1,000 euroa	Liite	2025	2024
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	13	1 756	6 778
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät	13	11 766	3 015
Liikearvo	14	1 734	1 734
Muut aineettomat hyödykkeet	14	1 853	498
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	16	1 535	3 056
Muut rahoitusvarat	15, 17	6 269	7 111
Saamiset	15, 18	2 523	1 485
Laskennalliset verosaamiset	19	33 627	36 880
Pitkäaikaiset varat yhteensä		61 062	60 557
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	20	191 714	167 124
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät	20	89 389	88 265
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15, 22	52 138	94 278
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		0	1
Rahavarat	23	103 831	40 543
Lyhytaikaiset varat yhteensä		437 072	390 211
VARAT YHTEENSÄ		498 135	450 767

1,000 euroa	Liite	2025	2024
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	25	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	25	303 559	303 559
Kertyneet voittovarot		-186 706	-193 323
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		119 915	113 298
Oman pääoman ehtoinen laina	25	45 999	33 529
Määräysvallattomien omistajien osuus		0	0
Oma pääoma yhteensä		165 914	146 827
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	19	249	227
Varaukset	26	8 347	10 005
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	15, 27	35 019	31 170
Korolliset vuokravelat	27	113 324	102 768
Muut velat	15, 28	9 191	3 098
Pitkäaikaiset velat yhteensä		166 130	147 257
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	15, 28	147 881	146 335
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		15	9
Varaukset	26	5 864	7 540
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	15, 27	9 227	138
Korolliset vuokravelat	27	3 103	2 661
Lyhytaikaiset velat yhteensä		166 090	156 683
Velat yhteensä		332 220	303 940
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		498 135	450 767

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
1 000 euroa	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovar	Yhteensä	Oman pääoman ehtoinen laina	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	3 063	303 559	-4 947	-196 529	105 146	33 529	0	138 675
Tilikauden tulos	0	0	0	5 260	5 260	0	0	5 260
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Muuntoerot	0	0	0	0	0	0	0	0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0	0	4 947	0	4 947	0	0	4 947
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0	0	0	0	0	0	0	0
Laajan tuloksen erät yhteensä	0	0	4 947	0	4 947	0	0	4 947
Tilikauden laaja tulos	0	0	4 947	5 260	10 207	0	0	10 207
Liiketoimet omistajien kanssa								
Omien osakkeiden hankinta	0	0	0	-91	-91	0	0	-91
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	266	266	0	0	266
Oman pääoman ehtoisen lainan korko verovaikutuksella oikaistuna	0	0	0	-2 227	-2 227	0	0	-2 227
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	0	0	-2 054	-2 054	0	0	-2 054
Oma pääoma 31.12.2024	3 063	303 559	0	-193 323	113 298	33 529	0	146 827

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
1 000 euroa	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovar	Yhteensä	Oman pääoman ehtoinen laina	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025	3 063	303 559	0	-193 323	113 298	33 529	0	146 827
Tilikauden tulos	0	0	0	15 461	15 461	0	0	15 461
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Muuntoerot	0	0	0	0	0	0	0	0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0	0	0	0	0	0	0	0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0	0	0	0	0	0	0	0
Laajan tuloksen erät yhteensä	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilikauden laaja tulos								
Liiketoimet omistajien kanssa								
Omien osakkeiden hankinta	0	0	0	-106	-106	0	0	-106
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	284	284	0	0	284
Oman pääoman ehtoisen lainan korko verovaikutuksella oikaistuna	0	0	0	-2 489	-2 489	0	0	-2 489
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinosto	0	0	0	-6 534	-6 534	-9 332	0	-15 865
Oman pääoman ehtoisen lainan nosto	0	0	0	0	0	21 802	0	21 802
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	0	0	-8 844	-8 844	12 470	0	3 626
Oma pääoma 31.12.2025	3 063	303 559	0	-186 706	119 915	45 999	0	165 914

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Konsernin rahavirtalaskelma

EUR 1,000	2025	2024
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myynnistä saadut maksut	746 035	731 905
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1 369	1 135
Maksut liiketoiminnan kuluista	-715 809	-728 407
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	31 595	4 634
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	2 537	3 478
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-8 673	-7 747
Maksetut ja saadut välittömät verot	0	0
Liiketoiminnan rahavirta	25 459	365
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-5 788	-2 586
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	90	427
Investoinnit sijoituksiin	0	-2 072
Sijoitusten luovutustulot	0	2 281
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	31 426	10 126
Investointien rahavirta	25 728	8 176
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	51 187	8 541

1 000 euroa	2025	2024
Rahoituksen rahavirta		
Lainojen nostot	3 050	586
Lainojen takaisinmaksut	0	-1 845
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	22 500	0
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	-15 865	0
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	-766	0
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-3 111	-2 784
Yhtiölainojen muutos	3 889	-720
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	5 936	0
Ostetut omat osakkeet	-106	-91
Lainojen maksut vuokravelat	-3 426	-2 737
Rahoituksen rahavirta	12 102	-7 593
Rahavarojen muutos	63 289	948
Rahavarat tilikauden alussa	40 543	39 595
Rahavarojen valuuttakurssiero	0	0
Rahavarat tilikauden lopussa	103 831	40 543

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Liiketoiminnan kuvaus

SRV Yhtiöt Oyj tytäryhtiöineen (SRV-konserni) on Suomen johtavia projekтинjohtourakoitsijoita, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä teollisuus- ja logistiikkakohteita Suomessa. Liiketoiminnan pääyhtiö on SRV Rakennus Oy. SRV:n liiketoimintaan kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut Suomessa.

SRV ei ole luokitellut tilinpäätöksessä omaisuuttaan IFRS 5:n mukaan myytävänä oleviksi omaisuuseriksi. SRV on 31.12.2025 toteutetulla kaupalla myynyt SRV Infra Oy:n osakekannan Kreate Oy:lle. SRV on 20.12.2024 toteutetulla kaupalla myynyt viimeisen omaisuuseränsä Venäjällä, 50 prosentin omistuksensa pietarilaisesta Pearl Plaza – kauppakeskuksesta CP Invest Limited:lle. Myynti oli viimeinen osa SRV:n toimenpiteistä, joilla se on aktiivisesti pyrkinyt irrottautumaan Venäjän liiketoiminnoista vuodesta 2022 alkaen.

Konsernin emoyhtiö, SRV Yhtiöt Oyj (Yhtiö) on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo, Suomi. Yhtiön rekisteröity osoite on Hermannin rantatie 9 A, 00580 Helsinki.

Yhtiön hallitus on hyväksynyt tämän konsernitilinpäätöksen 3.3.2026.

Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2025 voimassa olevien IFRS-tilinpäätösstandardien (IFRS Accounting Standards) mukaan. IFRS-tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti yhteisössä sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja.

Tilinpäätöksen luvut esitetään tuhansina euroina, ellei muuta ole kerrottu. Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta

käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdannaissovimuksia sekä käteisvaroina suoritettavia osakeperusteisia liiketoimia, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettu 1.1.2025 alkaneella tilikaudella:

Muutokset IAS 21 -standardiin – Avistakurssin arvioiminen, kun valuutta ei ole vaihdettavissa

Muutokset koskevat yhteisöjä, joilla on liiketoimia tai toiminto sellaisessa vieraassa valuutassa, joka ei ole vaihdettavissa toiseen valuuttaan arvostuspäivänä. Valuutta katsotaan vaihdettavaksi silloin, kun sillä on käytännössä mahdollista hankkia markkinoilta toista valuuttaa kohtuullisessa ajassa tavanomaiset hallinnolliset viiveet huomioiden. Siirtymäsäännösten perusteella vertailutietoja tai määrittäytyä alkusaldoja ei vaadita ensimmäisenä soveltamisvuotena.

Muutokset lisäävät soveltamisohjeistusta sen määrittämiseksi, milloin valuutta on vaihdettavissa. Kun valuutta ei ole vaihdettavissa toiseen valuuttaan arvostuspäivänä, yhteisön on arvioitava kyseisenä päivänä vallitseva spot-kurssi (tai avistakurssi). Spot-kurssin arvioimisessa yhteisön tavoitteena on määrittää kurssi, johon tavanmukainen vaihtotapahtuma toteutuisi arvostuspäivänä vallitsevissa taloudellisissa olosuhteissa markkinaosapuolten välillä. Tällöin yhteisön tulee myös antaa lisätietoja.

IFRS 18 -standardin käyttöönotto: Tilinpäätöksen esittämistapa ja tilinpäätöksessä esitettävät tiedot

Johto on arvioinut 1. tammikuuta 2027 käyttöön otettavan *IFRS 18 Tilinpäätöksen esittämistapa ja tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* -standardin vaikutuksia konsernin

tuloslaskelmaan, taseeseen, rahavirtalaskelmaan ja liitetietoihin.

Standardin käyttöönoton jälkeen osuudet osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksista sekä sijoitusten arvomuutokset esitetään konsernituloslaskelmalla osana investointien ryhmää liikevoiton alapuolella.

Standardin käyttöönotto muuttaa konsernin rahavirtalaskelman luokittelua. Käyttöönoton jälkeen *Maksetut korot ja maksut liiketoiminnan muista rahoituskuluista* luokitellaan rahoituksen rahavirtoihin IAS 7 standardin kohdan 33A mukaisesti, ja *Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot* luokitellaan investointien rahavirtoihin standardin kohdan 34A mukaisesti.

Standardin käyttöönotolla ei tule olemaan olennaista vaikutusta konsernin taseeseen.

Johdon harkinta ja arvioiden käyttö

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS -standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja oletukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja raportointikauden tuottojen ja kulujen sekä vastuusitoumusten määrään. Arvioita ja oletuksia on käytetty muun muassa aineettomien sekä aineellisten hyödykkeiden arvonalentumistestauksessa, asiakashankkeiden tuloutuksessa, vaihto-omaisuuden arvostamisessa, takuu- ja vastuuvарауksien laskennassa, osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvostuksessa, kauden verotettavaan tuloon perustuvien verosaamisten ja –velkojen kirjauksissa sekä myytävänä oleviksi luokiteltujen omaisuuserien arvostamisessa

Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden osalta omaisuuserä on asiakkaan määräysvallassa ja näiden asiakashankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritetään laskemalla kunkin hankkeen

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

tilinpäätöspäivään mennessä kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioidusta kokonaismenosta. Tuottoja kirjataan valmistusastetta vastaava määrä. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi.

Joihinkin omakehitteisiin ja -perusteisiin hankkeisiin liittyy muuttuvia vastikkeita, jotka voivat johtua esimerkiksi viivästymissanktioista ja vuokravastuista. SRV:n saamaan vastikkeeseen vaikuttaa vuokrauksen onnistuminen eli toteutuneen vuokrausasteen ja vuokraushinnan määrä. Näissä sopimuksissa rajoitetaan muuttuvan vastikkeen tuloutusta eikä tulouteta sellaista muuttuvan vastikkeen osuutta, jonka toteutuminen ei ole erittäin todennäköistä. Johto arvio erittäin todennäköiseksi arvioidun muuttuvan vastikkeen määrän projektikohtaisesti ja mahdolliset epävarmuustekijät otetaan huomioon projektin tuloutuksessa.

Konsernissa testataan vuosittain mahdollisen arvonalentumisen varalta liikearvo. Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät on määritetty käyttöarvoon perustuvien laskelmien avulla. Näiden laskelmien laatiminen edellyttää arvioiden käyttämistä.

Takuuvarauksia ja 10-vuotisvastuuvarauksia kirjataan, kun varauksen määrä on luotettavasti arvioitavissa. Kirjattava määrä on tilinpäätöspäivän paras arvio mahdollisen vastuun täyttämiseksi vaadittavasta kustannuksesta. Arvio toteutuvien kustannusten todennäköisyydestä edellyttää konsernin johdon harkintaa, joka perustuu aiempiin samankaltaisiin tapahtumiin ja kokemuseräiseen tietoon.

Konserni arvioi tilinpäätösten yhteydessä vaihto-omaisuuden nettorealisointiarvon ja sitä kautta mahdollisen arvonalennustarpeen. Nettorealisointiarvo arvioidaan perustuen luotettavimpaan mahdolliseen arviontekohetkellä saatavissa olevaan tietoon siitä mihin rahamäärään vaihto-omaisuus odotetaan realisoitavan. Vaihto-omaisuuden arvonalennustarpeen arviointi saattaa edellyttää johdolta mm. arviota kehittämisestä ja

rakentamisesta tulevaisuudessa aiheutuvista kustannuksista, arviota kohteen tulevaisuudessa kerryttämistä tuotoista ja kuluista, arviota markkinoiden tuottovaatimuksesta realisointihetkellä sekä arviota kohteen myyntiarvosta.

Konserni arvioi sijoituskohteiden arvoa tilinpäätösten yhteydessä sekä silloin, kun on olemassa viitteitä arvonalentumisesta. Valmiita kiinteistöjä omistavien osakkuus- ja yhteisyritysten arvon arvioinnin perustana on kiinteistöstä laadittu arvostuslaskelma. Merkittävien sijoitusten osalta konserni hankkii tarvittaessa ulkopuoliset kiinteistöarvot. Sijoitusten nykyarvon määrittämiseen liittyy arvionvaraisuutta, sillä nykyarvolaskelmat sisältävät mm. tuleviin vuokratuottoihin, annettuihin vuokranalennuksiin, liikevaihtosidonnaisiin vuokriin, vuokrausasteeseen, kiinteistön juokseviin kustannuksiin sekä tuottovaatimukseen liittyviä olettamia.

Konserni arvioi tilinpäätösten yhteydessä erityisesti laskennallisten verosaamisten kirjausperusteet. Tätä varten arvioidaan, miten todennäköisesti konserniyrityksillä on kerrytettävissä verotettavaa tuloa, jota vastaan käyttämättömät verotukselliset tappiot tai käyttämättömät verotukseen liittyvät hyvitykset voidaan hyödyntää.

SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiö SRV Rakennus Oy:tä vastaan nostettiin 2024 sen rakentaman, Jyväskylän Palokassa sijaitsevan kerrostalon vuoden 2020 tulipaloon liittyviä kanteita Keski-Suomen käräjäoikeudessa. Kanteiden luopumisesta on sovittu vastapuolien kanssa marraskuussa 2025.

Konsernitilinpäätös

Tytäryhtiöt

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n kaikki sellaiset yritykset, joissa konsernilla on määräysvalta. Konsernilla on määräysvalta yrityksessä, jos se olemalla osallisena siinä altistuu sen muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yritystä koskevaa valtaansa. Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen

siitä päivästä lähtien, jolloin määräysvalta siirtyy konsernille ja yhdistely päättyy sinä päivänä, kun määräysvalta lakkaa. Omaperusteisten rakennushankkeiden tase-erät konsolidoidaan konsernitilinpäätökseen.

SRV-konsernin tilinpäätökset on laadittu hankintamenomenetelmällä. Hankintamenoa määritettäessä otetaan huomioon käypiin arvoihin arvostetut vastikkeeksi annetut varat ja vastuulle otetut velat sekä hankinnasta välittömästi johtuneet menot. Hankitut, yksilöitävissä olevat varat ja velat arvostetaan hankinta-ajankohdan käypiin arvoihin, riippumatta mahdollisen määräysvallattomien omistajien osuuden suuruudesta. Se määrä, jolla hankintameno ylittää konsernin osuuden hankittujen yksilöitävissä olevien nettovarojen käyvää arvosta, kirjataan liikearvoksi. Jos hankintameno on pienempi kuin hankitun tytäryhtiön nettovarojen käypä arvo, tämä erotus kirjataan suoraan tuloslaskelmaan.

Tytäryritysten tilinpäätösten laadintaperiaatteita on tarvittaessa muutettu konsernin laadintaperiaatteiden mukaisiksi.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset ja velat sekä konsernin sisäisistä liiketapahtumista syntyneet realisoitumattomat voitot eliminoidaan konsernitilinpäätöksessä. Myös realisoitumattomat tappiot eliminoidaan, mikäli tappio ei johdu arvonalentumisesta.

Emoyrityksellä tytäryrityksessä olevan omistusosuuden muutokset, jotka eivät johda määräysvallan menettämiseen, käsitellään omaa pääomaa koskevinä liiketoimina. Kun konsernin määräysvalta lakkaa, jäljelle jäävä omistusosuus arvostetaan määräysvallan menettämispäivän käypään arvoon ja kirjanpitoarvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Tämä käypä arvo toimii alkuperäisenä kirjanpitoarvona, kun jäljelle jäävää osuutta myöhemmin käsitellään osakkuusyrityksenä, yhteisyrityksenä tai rahoitusvaroina. Lisäksi asianomaisesta yrityksestä aiemmin muihin laajan tuloksen eriin kirjattuja määriä käsitellään ikään kuin konserni olisi suoraan luovuttanut niihin liittyvät varat ja velat. Tämä voi

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

tarkoittaa, että aiemmin muihin laajan tuloksen eriin kirjatut määrät siirretään tulosvaikutteisiksi.

Osakkuus- ja yhteisyritykset

Osakkuusyrityksiä ovat kaikki yritykset, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Yleensä tämä perustuu osakeomistukseen, joka tuottaa 20-50% äänivallasta.

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteinen määräysvalta on järjestelyä koskevan määräysvallan pitämistä yhteisenä sopimukseen perustuen, ja se vallitsee vain silloin, kun merkityksellisiä toimintoja koskevat päätökset edellyttävät määräysvallan jakavien osapuolten yksimielistä hyväksymistä. Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai yhteisyritys. Yhteisyritys on järjestely, jossa konsernilla on oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen, kun taas yhteisessä toiminnossa konsernilla on järjestelyyn liittyviä varoja koskevia oikeuksia ja velkoja koskevia velvoitteita. Konserni soveltaa kaikkiin yhteisjärjestelyihin IFRS 11 -standardia, jonka mukaan yhteisjärjestelyt luokitellaan yhteisiksi toiminnoiksi tai yhteisyrityksiksi sen mukaan, mitkä ovat sijoittajien sopimusperusteiset oikeudet ja velvoitteet. Konserni on arvioinut yhteisjärjestelyjensä luonteen ja todennut niiden olevan yhteisyrityksiä.

Osakkuus- ja yhteisyritykset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Jos konsernin osuus osakkuus- ja yhteis-yrityksen tappioista ylittää sijoituksen kirjanpitoarvon, sijoitus merkitään taseeseen nolla-arvoon eikä kirjanpitoarvonylittäviä tappioita yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuus- ja yhteisyritysten velvoitteiden täyttämiseen. Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitus sisältää sen hankinnasta syntyneen liikearvon. Realisoitumattomat voitot ja tappiot konsernin ja osakkuus- ja yhteisyrityksen välillä on eliminoitu konsernin omistussuuden mukaisesti. Realisoitumattomia tappioita ei eliminoida, jos liiketapahtuma antaa viitteitä luovutetun omaisuusarvon alentumisesta. Konsernin omistussuuden mukainen osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tilikauden tuloksista

esitetään ennen liikevoittoa. Konsernin osuus osakkuus- ja yhteisyritysten laajan tulokseneristä esitetään kuitenkin konsernin laajassa tuloksessa. Näitä syntyy erityisesti konsernin osuudesta ulkomaan valuutassa toimivien osakkuus- ja yhteisyritysten muuntoeroista.

Osakkuus- ja yhteisyritysten noudattamat tilinpäätöksen laatimisperiaatteet on tarvittaessa muutettu vastaamaan konsernin noudattamia periaatteita.

Ulkomaanrahan määräisten erien
muuntaminen

Toimintavaluutta ja esittämisvaluutta

Konserniyritysten tilinpäätöksiin sisältyvät erät arvostetaan siihen valuuttaan, joka parhaiten kuvastaa kyseisen yrityksen taloudellisia toimintaolosuhteita (toimintavaluutta). Konserniyhtiöiden toimintavaluutta saattaa tällöin poiketa sen maan valuutasta, jossa yritys pääasiallisesti sijaitsee. Konsernitilinpäätös esitetään euroissa, joka on konsernin esittämisvaluutta.

Konserniyhtiöt

Konsernin kaikkien tytäryhtiöiden toimintavaluutta on euro.

Tapahtumat ja tase-erät

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat kirjataan käyttäen tapahtumapäivän kursseja. Tilinpäätöshetkellä taseessa olevat ulkomaanrahan määräiset monetaariset erät arvostetaan tilinpäätöspäivän kurssiin. Ulkomaanrahan määräiset ei-monetaariset erät arvostetaan tapahtumapäivän kurssiin. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelman vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolella. Rahoituserien kurssierot kirjataan rahoitustuottoihin tai kuluihin.

Tuottojen määrittäminen

Myyntituotot asiakassopimuksista

Konsernin myyntituotot kirjataan, kun tavaraa tai palvelua koskeva määräysvalta siirtyy asiakkaalle. Asiakas saa määräysvallan, kun se pystyy ohjaamaan tavaran tai palvelun käyttöä ja saamaan siihen liittyvän hyödyn. Konsernin myyntituotot koostuvat eri tyyppisistä asunto- ja toimitilahankkeista sekä muusta myynnistä. Myyntituottojen tuloutuskäytäntöä on kuvattu tarkemmin liitetiedossa 3.

Osakkuus- ja yhteisyrityksille tehtävästä rakentamisen katteesta eliminoidaan konsernin omistussuuden verran. Eliminointi kirjataan liikevaihdon vähennykseksi ja taseessa saatuihin ennakoihin. Kate realisoituu, kun omistettu osuus myydään konsernin ulkopuolelle.

Tilauskanta

Rakennushanke sisällytetään tilauskantaan siinä vaiheessa, kun hanketta koskeva sopimus rakentamisesta on allekirjoitettu tai rakentamisen aloituspäätös on tehty ja urakkasopimus allekirjoitettu omaperusteisissa hankkeissa. Tilauskanta sisältää omaperusteisissa hankkeissa rakentamisen lisäksi tontin. Myös omakehitteisissä hankkeissa tilauskanta voi sisältää tontin ja sitä tuloutetaan osana hanketta. Tilauskantana on esitetty hankkeiden (mukaan lukien tontin) tulouttamaton osa. Tilauskannassa on mukana myös valmistuneet ja myymättömät asunto- sekä toimitilakohteet. Tilauskannan arvo on hankkeista odotettu tuloutuva liikevaihdon määrä.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan konsernin ulkopuolisille tilaajille tehdyissä hankkeissa kuluksi sen tilikauden aikana, jolloin ne ovat syntyneet. Omaperusteisissa asuntoprojekteissa osa vieraan pääoman korkokuluista aktivoidaan rakennusaikana (kohdassa Vaihto-omaisuus tarkemmin kuvatulla tavalla) ja tuloutetaan, kun projekti myydään. Nämä korkokulut tuloutetaan projektikuluna liikevoiton yläpuolella. Omaperusteisissa

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

toimitilahankkeissa käytetään johdon arviointia korkokulujen aktivoinnissa, koska hankkeilla ei ole aina myyntihintaa etukäteen tiedossa.

Tutkimus- ja kehittämismenot

SRV-konsernilla ei ole varsinaisia tutkimus- ja kehitysmenoja. Konsernilla on liiketoimintaan liittyviä hankkeiden suunnittelukustannuksia, joiden käsittelytapaa on selostettu laadintaperiaatteiden vaihto-omaisuus -kohdassa.

IFRS 16 Vuokrasopimukset

Standardin mukaisesti kaikki vuokrasopimukset, paitsi standardin mahdollistamien erityisten helpotusten piiriin kuuluvat vuokrasopimukset, on kirjattu taseeseen. Kaikista vuokrasopimuksista on kirjattu taseen varoihin käyttöoikeusomaisuuserä (oikeus käyttää vuokralle otettua omaisuuserää) ja velkoihin vuokranmaksuvelvoitetta koskeva rahoitusvelka. Tuloslaskelmassa vuokrakulu on jaettu poistoihin ja rahoituskuluihin. Rahoituslaskelmassa vuokranmaksut esitetään liiketoiminnan rahavirran erässä 'maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista', sekä rahoituksen rahavirran erässä 'lainojen maksut vuokravelat'.

Konsernin vuokraustoiminta ja sen kirjanpitokäsittely

Maanvuokrasopimukset muodostavat merkittävimmän osuuden SRV konsernin taseen käyttöoikeusomaisuuseristä. Maanvuokrasopimukset ovat yleensä pitkäaikaisia ja laaditaan tyypillisesti perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Kun kiinteistöyhtiö myydään ja sen hallinto siirretään ostajalle, siirtyy vuokrasopimus siihen liittyvine velvoitteineen kiinteistön ostajalle. Maanvuokrasopimusten lisäksi muita merkittäviä vuokrasopimuksia ovat esimerkiksi yhtiön kiinteitä toimipisteitä koskevat vuokrasopimukset sekä työmaakalustoa ja autoja koskevat vuokrasopimukset. Toimistoja koskevat vuokrasopimukset tehdään yleensä alkuvaiheen osalta määräaikaisiksi. Määräaikaisuuden

kesto on yleensä 5 vuodesta 12 vuoteen, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana 6-12 kuukauden irtisanomisajalla. Työmaakalustoa koskevat vuokrasopimukset tehdään yleensä toistaiseksi voimassaoleviksi ilman erityistä irtisanomisaikaa. Kalusto on vuokralla tyypillisesti 1 kuukaudesta 12 kuukauteen. Autoja koskevat sopimukset laaditaan määräaikaisiksi ja niiden kesto on yleensä 24 kuukautta.

Yhtiö huomioi raportoinnissaan standardiin sisältyvät kaksi soveltamista helpottavaa poikkeusta, jotka liittyvät lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin sekä vuokrasopimuksiin, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen. Lyhytaikaisiksi katsotaan vuokrasopimukset, joiden vuokra-aika on enintään 12 kuukautta sekä toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset, joiden molemminpuolinen irtisanomisaika on korkeintaan 12 kuukautta. Merkittävimmät lyhytaikaisiksi katsottavat vuokrasopimukset koostuvat lähinnä työmaakalustosta. Arvonta vähäisiin omaisuuseriin sisältyy lähinnä IT-laitteita ja pieniä toimistokalusteita. Lisäksi joitakin vähäisiä vuokrasopimuksia kuten leasingautoja ja IT-laitteita käsitellään ryhmänä ns. niputtamisperiaatteen mukaisesti.

Vuokrasopimusvelka arvostetaan sopimuksen alkamisajankohtana niiden vuokrien nykyarvoon, joita ei kyseisenä päivänä ole maksettu. Vuokrien nykyarvon määrittämisessä joudutaan eräissä tilanteissa tekemään arvio vuokrakauden pituudesta. Tällaiset tilanteet liittyvät esimerkiksi vuokrasopimuksiin, joissa on vuokrasopimuksen jatkamis- tai päättämisoptioita. Tällainen optio otetaan huomioon vuokrakautta määritettäessä, jos on kohtuullisen varmaa, että optio käytetään. Vuokrasopimusvelan määrään sisällytetään myös mahdollisen jäännösarvotakuun perusteella maksettava määrä ja mahdollinen kohdeomaisuuserän osto-option toteutushinta, jos on kohtuullisen varmaa, että kyseinen optio käytetään. Vuokrasopimuksen katkaisemiseen voi myös liittyä rangaistusmaksuja. Tällaiset rangaistusmaksut huomioidaan vuokrasopimusvelan määrässä, mikäli vuokra-ajassa on huomioitu, että konserni käyttää tämän option. Vuokrat

diskontataan vuokrasopimuksen sisäisellä korolla, jos kyseinen korko on helposti määritettävissä, muussa tapauksessa käytetään vuokralleottajan lisäluoton korkoa. IFRS 16 standardin mukaan vuokralleottajan lisäluoton korko on korko, jota vuokralleottaja joutuisi maksamaan lainatessaan vastaavaksi ajaksi ja vastaavanlaisin vakuuksin rahat, jotka tarvitaan käyttöoikeusomaisuuserän arvoa vastaavan omaisuuserän hankkimiseksi vastaavanlaisessa taloudellisessa ympäristössä. Maanvuokrasopimukset muodostavat valtaosan SRV konsernin käyttöoikeusomaisuuseristä ja niiden diskonttokorkona käytetään sopimuksen sisäistä korkoa. Muiden sopimusten osalta käytetään ensisijaisesti sopimuksen sisäistä korkokantaa ja toissijaisesti lisäluoton korkoa.

Käyttöoikeusomaisuuserän hankintameno muodostuu vuokrasopimusvelan alkuperäisen arvostuksen mukaisesta määrästä, mahdollisista sopimuksen alkamisajankohtaan mennessä maksetuista vuokrista, mahdollisista vuokralle ottajalle syntyneistä alkuvaiheen välittömistä menoista sekä alkuperäiseen tilaan palauttamiseen liittyvistä menoista. Mahdolliset saadut kannustimet vähennetään kohdeomaisuuserän hankintamenosta.

Käyttöoikeusomaisuuserän myöhempi arvostaminen perustuu hankintamenomalliin, jonka mukaan käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan hankintamenoon, josta vähennetään poistot ja arvonalentumiset. Poistot kirjataan vuokrakauden aikana tasapoistoina. Jos vuokrasopimus siirtää kohdeomaisuuserän omistuksen vuokralle ottajalle vuokra-ajan päättymiseen mennessä tai jos kohdeomaisuuserän hankintamenossa on otettu huomioon, että vuokralle ottaja käyttää osto-option, kohdeomaisuuserä poistetaan taloudellisena vaikutusaikanaan.

Konserni on altistunut indeksiin tai hintaan perustuvien muuttuvien vuokrien mahdollisille korotuksille, joita ei oteta huomioon vuokrasopimusvelassa ennen kuin ne toteutuvat. Kun indeksiin tai hintaan perustuvat vuokrien muutokset toteutuvat, vuokrasopimusvelka arvioidaan uudelleen ja sitä oikaistaan käyttöoikeusomaisuuserää vastaan.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Maksettavat vuokrat kohdistetaan pääomaan ja rahoitusmenoon. Rahoitusmeno kirjataan tulosvaikutteisesti vuokra-aikana siten, että jäljellä olevan velan korkoprosentti on jokaisella kaudella sama.

Laatimisperiaate tontinvuokrasopimusten osalta

Maanvuokrasopimukset muodostavat merkittävimmän osuuden SRV konsernin taseen käyttöoikeusomaisuuseristä. Maanvuokrasopimukset ovat yleensä pitkäaikaisia ja laaditaan tyypillisesti perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Kun kiinteistöyhtiö myydään ja sen hallinto siirretään ostajalle, siirtyy vuokrasopimus siihen liittyvine velvoitteineen kiinteistön ostajalle. Vuokratontit arvostetaan IFRS 16 -standardin mukaisesti. SRV konserni esittää vuokratontteihin liittyvän käyttöoikeusomaisuuserän vaihto-omaisuutena, koska myös itse omistetut tontit esitetään vaihto-omaisuutena ja samaa periaatetta noudatetaan myös käyttöoikeusomaisuuserän esittämisessä. Rakentamisen alkaessa vuokratontin poistot kirjataan osaksi rakennuskohteen hankintamenoa. Taseen velkapuolella esitettävän vuokrasopimusvelan korkokulu aktivoidaan osaksi rakennuskohteen hankintamenoa. Kun konserni tekee omaperusteiseen asuinrakennushankkeeseen liittyvän tontin vuokrasopimuksen, tontin vuokrasopimuksen käyttöoikeusomaisuuserä kirjataan vaihto-omaisuuteen ja vuokrasopimusvelka taseeseen. Tontin vuokrasopimus kirjataan vaihto-omaisuudesta kuluksi vaihto-omaisuuden muutoksena. Hankkeen valmistumishetkellä vuokrasopimusvelkaa oikaistaan myytyihin huoneistoihin kohdistuvalla vuokrasopimusvelkamäärällä. Valmiisiin myymättömiin huoneistoihin kohdistuva vuokrasopimusvelka esitetään taseen vuokrasopimusveloissa.

Laatimisperiaate toimitilavuokrasopimusten osalta

SRV konserni esittää toimitiloihin liittyvän käyttöoikeusomaisuuserän taseen pitkäaikaisissa varoissa ja vuokranmaksuvelvoitetta koskevan rahoitusvelan veloissa.

Laatimisperiaate työmaakaluston vuokrasopimusten osalta

Työmaakohteiden kalustonvuokrasopimukset tehdään lähes poikkeuksetta toistaiseksi voimassa oleviksi vuokrasopimuksiksi, jotka oikeuttavat yhtiön päättämään kutakin vuokrattua hyödykettä koskevan sopimuksen valitsemanaan ajankohtana. Työmaakalusto vuokrataan työmaalle yleensä jotakin erityistä työvaihetta varten, jolloin vuokraus jätetään tyypillisesti alle 12 kuukauden mittaiseksi. Lyhyiden vuokrausien ja joustavan irtisanomisehdon vuoksi, työmaakohteiden kalustovuokrasopimuksiin sovelletaan pääsääntöisesti IFRS 16 standardin mukaista lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvää helpotusta. Mikäli vuokrakalustoa koskeva vuokrasopimus laaditaan kuitenkin määräaikaiseksi, eikä sopimus ole arvoltaan vähäinen, sovelletaan vuokrasopimukseen vastaavaa laadintaperiaatetta kuin edellä on kuvattu toimitilavuokrasopimusten osalta.

Laatimisperiaate toimistokaluston vuokrasopimusten osalta

IT-kalustoa koskevat vuokrasopimukset koskevat tyypillisesti toimiston IT-laitteita kuten printtereitä, monitoimilaitteita sekä tietokoneita. Tällaisiin omaisuuseriin sovelletaan arvoltaan vähäisiin omaisuuseriin liittyvää poikkeusta. IT-kalustoa koskeviin vuokrasopimuksiin sisältyy myös sopimuksia, joita ei voida pitää arvoltaan vähäisinä ja lyhytaikaisena. Tällaisia sopimuksia ovat esimerkiksi IT-palvelimia koskevat vuokrasopimukset. Tällaisiin sopimuksiin sovelletaan vastaavaa laadintaperiaatetta kuin edellä on kuvattu toimitilavuokrasopimusten osalta kuitenkin siten, että omaisuuserää käsitellään yhtenä kokonaisuutena ns. niputtamisperiaatteen mukaisesti. IT-kaluston sopimukset tehdään tyypillisesti 24 kuukauden tai 48 kuukauden mittaisiksi.

Laatimisperiaate leasingautojen osalta

Leasing-autoja koskevat vuokrasopimukset kirjataan IFRS16 säännösten mukaisesti kuitenkin siten, että omaisuuserää käsitellään yhtenä kokonaisuutena ns. niputtamisperiaatteen mukaisesti. Leasing-autojen sopimukset tehdään tyypillisesti 24 kuukauden mittaisiksi.

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet on merkitty konsernitaseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla kertyneillä arvonalentumistappioilla. Alkuperäinen hankintameno sisältää menot, jotka johtuvat välittömästi kyseisen hyödykkeen hankinnasta. Hyödykkeistä tehdään tasapoistot arvioitun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maa- ja vesialueista ei tehdä poistoja, koska niiden taloudellista käyttöikää ei voida määrittää. Poistot kirjataan kuluksi arvioitujen taloudellisten vaikutusaikojen kuluessa seuraavasti:

- Rakennukset 40–60 vuotta
- Tuotantokoneet ja -laitteet 3–10 vuotta
- Konttorikalusteet 3–10 vuotta
- IT-laitteet 3–5 vuotta
- Autot ja liikkuva kalusto 5-8 vuotta
- Muut aineelliset 5–10 vuotta

Aineellisten hyödykkeiden jäännösarvot ja taloudelliset vaikutusajat arvioidaan ja oikaistaan tarvittaessa arvonalentumisilla. Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo olisi alentunut. Jos omaisuuserän kirjanpitoarvo on sen arvioitua kerrytettävissä olevaa rahamäärää suurempi, kyseisen omaisuuserän kirjanpitoarvoa alennetaan välittömästi siten, että se vastaa kerrytettävissä olevaa rahamäärää. Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelmaan, liiketoiminnan muihin tuottoihin tai liiketoiminnan muihin kuluihin.

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet, joilla on rajallinen vaikutusaika, arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa ja poistetaan tasapoistoina arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa (3–5 vuotta). Liikearvo vastaa sitä osaa hankintamenosta, joka ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoa vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonalennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Omaisuuseriä, joista tehdään poistot, tarkastellaan arvonalentumisen varalta aina kun tapahtumat tai olosuhteiden muutokset viittaavat siihen, että kirjanpitoarvoa vastaava rahamäärä ei ehkä ole kerrytettävissä. Arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti siltä osin kuin omaisuuserän kirjanpitoarvo ylittää siitä kerrytettävissä olevan rahamäärän. Kerrytettävissä oleva rahamäärä on se, joka on korkeampi seuraavista: omaisuuserän käypä arvo myyntikuluilla vähennettynä tai käyttöarvo.

Rahoitusvarat ja -velat

Konserni luokittelee rahoitusvaransa ja -velkansa seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvarat: Jaksotettuun hankintamenoa tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat.

Rahoitusvelat: Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat tai jaksotettuun hankintamenoa käyttäen efektiivisen koron menetelmää.

Konsernissa rahoitusvarat arvostetaan jaksotettuun hankintamenoa silloin, kun liiketoimintamallin tavoitteena on pitää nämä sijoitukset ja kerätä kaikki sopimukseen perustuvat rahavirrat, ja kun instrumentin sopimukseen perustuvat rahavirrat koostuvat yksinomaan pääoman ja koron maksusta. Kaikki muut rahoitusvarat kirjataan ja arvostetaan konsernissa käypään arvoon tuloksen kautta.

Konserniyhteisön on merkittävä rahoitusvaroihin kuuluva erä tai rahoitusvelka taseeseensa silloin ja vain silloin, kun konsernin yhteisöstä tulee instrumentin sopimusehtojen osapuoli. Kun yhteisö kirjaa rahoitusvaroihin kuuluvan erän ensimmäisen kerran, sen on luokiteltava rahoitusvarat ja rahoitusvelat yllä mainittuihin luokkaryhmiin. Konserniyhteisö kirjaa rahoitusvaroihin kuuluvan erän pois taseesta silloin, kun sopimukseen perustuvat oikeudet rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtoihin lakkaavat olemasta voimassa tai se siirtää rahoitusvaroihin kuuluvan erän toiselle osapuolelle ja olennainen osa omistukseen liittyvistä riskeistä ja eduista on siirretty toiselle osapuolelle.

Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty, kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

Rahoitusvarat ovat pitkäaikaisia, kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia, kun niiden jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta. Muut rahoitusvarat sisältyvät pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin, ellei sijoituksesta aiota luopua 12 kuukauden kuluessa tilinpäätöspäivästä. Rahoitusvelat luokitellaan lyhytaikaisiksi, jos niiden maturiteetti on alle 12 kuukautta tai jos konsernilla ei ole ehdotonta oikeutta suorittaa niitä vähintään 12 kuukautta raportointikauden päättymisen jälkeen. Muuten ne luokitellaan pitkäaikaisiksi.

Johdannaisinstrumentit

Sopimuksentekohetkellä johdannaissopimukset luokitellaan joko liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirtojen suojauksiksi tai ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojauksiksi. Johdannaiset tehdään suojaamistarkoituksessa, ja niiden perusteella taseessa olevat saamiset ja velat ovat pieniä. Johdannaissopimusten vastapuolten kanssa tehdyt sopimukset perustuvat ISDA-yleissopimukseen. Järjestelyjen ehtojen mukaan yksittäisen vastapuolen samassa valuutassa oleva nettomääräinen saamis- tai velkapositio katsotaan tiettyjen tapahtumien (kuten maksujen laiminlyönnin) toteutuessa velaksi ja kaikki siihen liittyvät järjestelyt päättyvät. Koska SRV:llä ei

tilinpäätöshetkellä ole laillisesti toimeenpantavissa olevaa kuittausoikeutta, kyseisiä rahamääriä ei ole vähennetty toisistaan taseessa.

Konsernin rahoitustoiminto toteuttaa suojaustransaktiot hallituksen rahoituspolitiikan periaatteiden mukaisesti.

Tilikausien 2025 ja 2024 aikana konsernilla ei ole ollut suojausinstrumentteja, joihin olisi sovellettu IFRS standardien mukaista suojauslaskentaa.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat erät

Konsernin käyttämät johdannaisinstrumentit luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin oleviin eriin. Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jolloin johdannaissopimus tehdään, ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Koronvaihtosopimusten käypä arvo alkuperäisellä kirjaamishetkellä on yleensä nolla. Koronvaihtosopimuksien käypien arvojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan muihin rahoitustuottoihin ja –kuluihin ja taseeseen rahoitusvaroihin tai –velkoihin. Valuuttaoptioiden preemioiden katsotaan olevan hankintahetken käypä arvo. Valuuttatermiinien ja –optioiden käypien arvojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan liiketoiminnan muihin tuottoihin tai kuluihin, koska valuuttatermiineillä ja -optioilla suojataan ensisijaisesti liiketoimintaan sisältyviä valuuttakurssivoittoja ja –tappioita, jotka sisältyvät osuuteen osakkuusyhtiöiden tuloksesta.

Muut rahoitusvarat voivat sisältää sekä noteerattuja että noteeraamattomia osakkeita, ja ne arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Sijoituksen käypä arvo määritetään sijoituksen ostokurssin perusteella. Mikäli muissa rahoitusvaroissa oleville rahoitusvaroilta ei ole noteerattuja kursseja, konserni soveltaa niiden arvostukseen erilaisia arvostusmenetelmiä. Näitä ovat esimerkiksi viimeaikaiset riippumattomien tahojen väliset kaupat, diskonttatut rahavirrat tai muiden samankaltaisten instrumenttien arvostukset.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Jaksotettuun hankintamenuun arvostettavat rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintamenuun arvostettavat rahoitusvarat ovat myyntisaamisia, muita saamisia sekä lainasaamisia osakkuusyhtiöiltä. Jaksotettuun hankintamenuun arvostettavat rahoitusvarat kirjataan alun perin käypään arvoon transaktiomenoilla vähennettynä. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ne kirjataan jaksotettuun hankintamenuun. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetelmää.

Arvon alentuminen

Rahoitusvarojen arvonalentuminen on arvioitu odotettuihin luottotappioihin perustuen. Konserni soveltaa odotettavissa olevien luottotappioiden kirjaamiseen menettelyä, jonka mukaan kaikkia myyntisaamisia ja sopimukseen perustuvia omaisuuseriä tarkastellaan kutakin erikseen ja kirjataan koko voimassaoloajalta odotettavissa olevat luottotappiot. SRV:n hankkeiden asiakkaina on pääosin suuria, tunnettuja ja vakavaraisia yrityksiä ja julkishallinnon toimijoita.

Mikäli ei ole tietoa asiakkaan maksukyvystä, tarkistetaan tiedot yleisistä kaupp- ja luottorekistereistä ja pyydetään tarvittaessa vakuus. Kansainvälisten toimitilanhankkeiden osalta tehdään tarkempia taustaselvityksiä, mikäli asiakasta ei ennestään tunneta. Edellä mainitusta liiketoimintamallista ja asiakasprofiilista johtuen konsernille ei ole viimeisten vuosien aikana syntynyt olennaisia luottotappioita, eikä olennaisia luottotappioita odoteta myöskään syntyvän tilinpäätöshetkellä taseessa olevien erien osalta.

Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä arvioidaan arvonalentumisen varalta käyttäen kolmivaiheista mallia.

1. Konsernin johto tarkastelee osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten odotettavissa olevia rahavirtoja ensin kokonaisuutena osakkuusyhtiösijoitusten kanssa ja arvioi säännöllisesti, onko saamisten luottoriski kohonnut merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Jos saamisen luottoriskin katsotaan olevan alhainen, tai sen luottoriski ei ole kohonnut merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen, sisältyy saaminen vaiheeseen 1, ja

arvon alentuminen lasketaan perustuen arvioon 12 kuukauden aikana tapahtuvien luottotappioiden todennäköisyydestä.

2. Mikäli arvostusraporttien perusteella havaitaan, että lainasaamisen luottoriski on kohonnut merkittävästi, siirtyvät lainasaamiset vaiheeseen kaksi tai kolme, jolloin niihin liittyvää tappion todennäköisyyttä arvioidaan koko eliniältä. Tällöin luottotappio kirjataan lainasaamisen koko eliniältä ja lasketaan vertaamalla koko eliniältä arvioituja tulevia rahavirtoja sopimusperusteisiin rahavirtoihin. Tilinpäätöshetkellä taseessa ei ollut vaiheeseen 2 sisältyneitä lainasaamisia.
3. Jos lainasaamiset todetaan luottoriskin johdosta arvoltaan alentuneiksi, ne siirretään vaiheeseen kolme.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisvaroista, lyhytaikaisista pankkitalletuksista sekä muista lyhytaikaisista erittäin likvideistä sijoituksista, joiden maturiteetti on enintään kolme kuukautta. Pankeista saadut tililuotot sisältyvät taseen lyhytaikaisiin velkoihin.

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Pitkäaikaiset omaisuuserät luokitellaan myytävänä oleviksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa niiden myynnistä ja myynnin katsotaan olevan erittäin todennäköinen. Ne arvostetaan kirjanpitoarvoon tai käypään arvoon vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla sen mukaan, kumpi näistä on pienempi.

Arvon alentumistappiota kirjataan, jos omaisuuserän kirjanpitoarvo alun perin tai myöhemmin alennetaan myynnistä aiheutuvilla menoilla vähennettyä käypää arvoa vastaavaksi. Jos omaisuuserän käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla myöhemmin nousee, kirjataan voittoa, mutta kirjattava voitto ei saa ylittää kertyneitä arvonalentumistappioita. Voitto tai tappio, jota ei ole kirjattu pitkäaikaisen omaisuuserän myyntipäivään mennessä, kirjataan taseesta pois kirjaamisen yhteydessä.

Pitkäaikaisista omaisuuseristä ei tehdä poistoja, kun ne on luokiteltu myytävänä oleviksi. Myytävänä olevaksi

luokiteltuihin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvistä veloista johtuvien korkojen ja muiden kulujen kirjaamista jatketaan.

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät esitetään taseessa erillään muista varoista. Myytävänä olevaksi luokiteltuihin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat esitetään taseessa erillään muista veloista.

Oman pääoman ehtoinen laina

Oman pääoman ehtoisilla lainoilla ei ole eräpäivää, jolloin lainan haltija voi vaatia lainan takaisinmaksua. Oman pääoman ehtoinen laina on vakuudeton ja muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Sen etusija-asema on muita omaan pääomaan luettavia eriä parempi. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei kuitenkaan ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia.

Jaksotettuun hankintamenuun arvostetut rahoitusvelat

Jaksotettuun hankintamenuun arvostetut rahoitusvelat merkitään alunperin kirjanpitoon käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin ja ne voivat olla korollisia tai korottomia.

Asiakashankkeisiin liittyvien asunto-osakeyhtiöiden ottamien ulkopuolisten rahalaitoslainojen eli yhtiölainojen pääoman ja korkojen takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon luovutushetkellä asunnon ostajalle. Riippumatta siitä, onko kohde keskeneräinen vai valmis, mutta luovuttamatta ostajalle, SRV:n velkaosuuden mukainen pääoma ja korot esitetään täysimääräisesti laskettuna SRV:n konsernitaseessa aina lainan eräpäivään saakka.

Vaihto-omaisuus

Erä ”Keskeneräiset työt” sisältää keskeneräisten rakennuskohteiden kuluksi kirjaamattoman rakennus- ja tonttikustannuksen. Keskeneräisten töiden hankintamenuun sisällytetään raaka-aineet, välittömät työsuoritukset, muut välittömät menot, hankinnan ja valmistuksen välilliset menot sekä joissakin tapauksissa

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

hankkeisiin kohdistuvat vieraan pääoman menot. Omaperusteisten asuntoprojektien osalta vieraan pääoman korkokulut aktivoidaan IAS 23 standardin mukaisesti ensisijaisesti kohdekohtaisen rahoituksen kustannusta käyttäen. Jos kohdekohtaisen rahoituksen osuus ei ole merkittävä, käytetään konsernin keskikorkoa korkomenojen aktivoinnissa.

Erä ”Maa-alueet ja tonttiyhtiöt” koostuu kehitteillä olevien ja käynnistymättömien kohteiden hankintakustannuksista. Hankintamenoon aktivoidaan kustannukset, joiden katsotaan kohottavan maa-alueen tai tontin arvoa.

Erä ”Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet” koostuu myymättömistä valmistuneista kohteista.

Erä ”Ennakkomaksut” sisältää vaihto-omaisuudesta ennakkoon maksetut erät.

Erä ”Muu vaihto-omaisuus” koostuu aloittamattomien kohteiden maksetuista osakepääomista sekä edelleen myytäväksi ostetusta omaisuudesta.

Vaihto-omaisuus arvostetaan tilinpäätöksissä hankintamenoon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvo arvioidaan vähentämällä normaalin liiketoiminnan mukaisesta myyntihinnasta tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot.

Maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden nettorealisointiarvo perustuu ennakoituun käyttötarkoitukseen. Hanketoiminnassa käytettäväksi ennakoidun maa-alueen tai tonttiyhtiön nettorealisointiarvoa arvioidaan osana koko hankkeen nettorealisointiarvoa. Arvonlennus kohdistetaan maa-alueeseen tai tonttiyhtiöön vain, jos hankkeen ennakoidaan olevan kokonaisuutena tappiollinen. Jos maa-alue tai tonttiyhtiö ennakoidaan realisoitavan myymällä, perustuu nettorealisointiarvo arvioituun markkinahintaan.

Keskeneräisten töiden ja valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden nettorealisointiarvo perustuu kohteen myyntiarvoon ennakoidulla myyntihetkellä.

Ulkopuoliselle suoritettavat vuokrauskulut voidaan aktivoida vuokralle annettavaan omaisuuserän

kirjanpitoarvoon, kuten esimerkiksi vuokranvälittäjien palkkiot. Myynti- ja markkinointikulut eivät ole aktivoitavia kuluja.

Omaisuserän valmistuessa aktivoidut vuokrauskulut tulee kirjata kuluksi vuokraussopimusten keskimääräisellä kestoajalla. Osakkuus- ja yhteisyrityksille myydyin vuokrauspalvelun kate eliminoidaan omistussuhteiden suhteessa.

SRV:n pääosin hallinnoimien ja rakentamattomien vaihto-omaisuuston tonttien rakentamissuunnitelmista aiheutuneiden menojen katsotaan olevan aktivointikelpoisia, kun niiden voidaan luotettavalla tavalla katsoa vaikuttavan positiivisesti tontin tai projektin arvoon. Näitä menoja voidaan aktivoida jo ennen rakentamisen käynnistämispäätöstä.

Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin maan voimassaolevan verokannan (ja verolakien) perusteella. Verot kirjataan tuloslaskelmaan muutoin kuin ne, jotka liittyvät muihin laajan tuloksen eriin tai suoraan omaan pääomaan kirjattaviin eriin. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla. Laskennallinen verosaaminen tai -velka kirjataan omaisuuserien ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden konsernitilinpäätöksen mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan käyttämättömistä tappiosta ja kaikista väliaikaisista eroista.

Laskennallisia veroja ei kirjata tytäryrityksiin tehdyistä sijoituksista silloin, kun konserni voi määrätä väliaikaisen eron purkautumisajankohdan ja väliaikainen ero ei todennäköisesti purkautu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan. Mikäli konserniyhtiö on lähimenneisytydessä tehnyt

tappiota, kirjataan verotuksellisista tappioista laskennallinen verosaaminen vain siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä.

Työsuhde-etuudet

Eläkevelvoitteet

Konserniyhtiöillä on erilaisia eläkejärjestelyjä kunkin toimintamaan paikallisten olosuhteiden ja käytäntöjen mukaisesti. Järjestelyt on rahoitettu vakuutusyhtiöihin suoritetuilla, maksettuihin palkkoihin perustuvilla maksuilla. Konsernilla on ainoastaan maksupohjaisia eläkejärjestelyjä. Konsernin maksuperusteisiin järjestelyihin suorittamat maksut kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, johon kyseiset maksut kohdistuvat.

Osakeperusteinen palkitseminen

SRV-konserni soveltaa IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia osakeperusteisiin palkitsemisjärjestelmiinsä. Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän osakeosuus arvostetaan käypään arvoon myöntöhetken kurssia käyttäen ja rahaosuus arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöshetkellä. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksotettuna. Osakeperusteiset maksut on käsitelty rahana tai osakkeina selvitettävänä.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun yhtiöllä on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite kolmatta osapuolta kohtaan ja maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköinen, sekä sen suuruus on luotettavasti arvioitavissa.

Jos osasta velvoitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, mutta vasta siinä vaiheessa, kun korvauksen saaminen on käytännössä varmaa. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

SRV ja sen konserniyhtiöt ovat osapuolina useissa tavanomaiseen liiketoimintaan kuuluvissa oikeudenkäynneissä tai muissa menettelyissä. Näiden oikeudenkäyntien ja menettelyiden lopputulosta on vaikea ennustaa. Riita-asioista kirjataan varaus tilinpäätökseen edellä mainittujen laatimisperiaatteiden mukaisesti, kun on olemassa oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite kolmatta osapuolta kohtaan, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköinen ja velvoitteen suuruus on luotettavasti arvioitavissa.

Takuuvaraukset sisältävät kohteiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, jos takuuaikaa on tilinpäätöspäivänä jäljellä. Takuuvaraus kirjataan hankkeen luovutuksen yhteydessä ja sen suuruus perustuu kokemuseräiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta. Takuuvaraukset odotetaan käytettävän seuraavien kahden vuoden aikana.

Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon tai tiettyjen yksittäisten projektien arvioituun kokonaiskustannukseen. 10-vuotisvastuuvaraus odotetaan käytettävän seuraavan kymmenen vuoden aikana kohteen valmistumisesta.

Osingot

Hallituksen yhtiökokoukselle ehdottama osingonjako kirjataan tilinpäätökseen, kun yhtiön osakkeenomistajat ovat hyväksyneet sen yhtiökokouksessa.

1 Segmenttitiedot

Segmenttitiedot on esitetty IFRS 8 -standardin mukaisesti konsernitilinpäätöksen laskentaperiaatteita sekä konsernin johtamis- ja organisaatorakennetta noudattaen.

Liiketoimintasegmentit

SRV Yhtiöt raportoi liiketoimintansa yhtenä segmenttinä. SRV:n segmenttirakennetta muutettiin 1.1.2023 alkaen sisäisen organisaatorakenteen muutoksen johdosta. IFRS 8 -standardin mukainen ylin operatiivinen päätöksentekijä on SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtaja, jota avustaa päätöksenteossa konsernin johtoryhmä. SRV:n liiketoimintaa tarkastellaan päätöksenteossa yhtenä toimintasegmenttinä, joka muodostaa samalla myös raportoitavan segmentin.

Liiketoiminta-alueellinen informaatio

Segmentti-informaatio raportoidaan ylimmälle operatiiviselle päätöksentekijälle (CODM, Chief Operating Decision Maker IFRS 8:n mukaan) toimitettavan sisäisen raportoinnin kanssa yhdenmukaisella tavalla. Ylimpänä operatiivisena päätöksentekijänä toimii SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtaja, jota avustaa päätöksenteossa konsernin johtoryhmä. Johdon sisäinen raportointi on yhteneväinen segmenttiraportoinnin kanssa.

Tilikaudella 2025 konsernilla oli kolme IFRS 8:n määritelmän mukaisia merkittävää asiakasta. Suurimman asiakkaan osuus konsernin liikevaihdesta oli noin 36 %. Tilikaudella 2024 konsernilla oli kolme IFRS 8:n määritelmän mukaista merkittävää asiakasta.

2 Hankitut ja myydyt liiketoiminnot

SRV myi 31.12.2025 toteutetulla kaupalla tytäryhtiönsä SRV Infra Oy:n osakekannan Kreate Oy:lle. Yhtiön myyntihinta oli 35,7 milj. euroa. Myynnistä kirjattiin myyntivoittoa 21,7 milj. euroa.

SRV myi 20.12.2024 toteutetulla kaupalla tytäryhtiönsä International RE Oy:n osakekannan CP Invest Limited:lle. Kaupan kohteena oli SRV:n viimeinen omaisuserä Venäjällä, 50 prosentin omistusosuus pietarilaisesta Pearl Plaza –kauppakeskuksesta. Myynti oli viimeinen osa SRV:n toimenpiteistä, joilla se aktiivisesti pyrki irrottautumaan Venäjän liiketoiminnoista vuodesta 2022 alkaen. Pearl Plaza -kauppakeskuksen toinen omistaja oli kiinalainen Shanghai Industrial Investment (Holdings) Co., Ltd. Tehdyssä kaupassa kauppakeskuksen koko osakekanta siirtyi CP Invest Limited:lle. SRV:n omistusosuuden myyntihinta kauppakeskuksesta oli 10 837 tuhatta euroa. Myynnistä kirjattiin myyntivoittoa 5 104 tuhatta euroa, josta muuntoerojen osuus oli -4 947 tuhatta euroa.

Myyntien vaikutuksia konsernin varoihin ja velkoihin sekä rahavirtaan on kuvattu alla olevissa taulukoissa.

Myyntien vaikutus konsernin varoihin ja velkoihin

1 000 euroa	2025	2024
Varat yhteensä	24 823	73
Velat yhteensä	-11 847	0
Myydyt nettovarat	12 976	73
Myyntihinnat	35 655	10 837
Tuloutuneet muuntoerot	0	-4 947
Myyntien kustannukset	-1 025	-714
Myyntivoitto / -tappio	21 655	5 104

Myyntien rahavirtavaikutus

1 000 euroa	2025	2024
Myyntihinnat	35 173	10 837
Myytyjen yhtiöiden rahavarat	3 100	2
Myyntien kustannukset	-647	-714
Myyntien rahavirtavaikutus	31 426	10 126

Tilikausilla 2025 ja 2024 ei hankittu uusia liiketoimintoja.

3 Myyntituotot asiakassopimuksista

1 000 euroa	2025	2024
Liikevaihto	705 650	745 813
Toimitilarakentamisen osuus	652 101	688 189
Asuntorakentamisen osuus	53 549	57 624
Jakautuminen:		
Tietyynä ajankohtana tuloutettavat	2 227	1 627
Ajan kuluessa tuloutettavat	703 423	744 186
Yhteensä	705 650	745 813

Seuraavien SRV:n projektityyppien mukaiset myyntituotot tuloutetaan tietyynä ajankohtana:
Omaperusteinen asuntohanke ja toimitilahanke

Seuraavien SRV:n projektityyppien mukaiset myyntituotot tuloutetaan ajan kuluessa:
Kiinteähintainen urakka, projektinjohtourakka, KVR-urakka (kokonaisvastuurakentaminen), allianssiurakka, omakehitteinen asuntohanke, omakehitteinen toimitilahanke ja elinkaariurakka.

1 000 euroa	2025	2024
Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät ja velat:		
Konsernin myyntisaamiset ja ostovelat ovat pääosin asiakassopimuksiin perustuvia. Konsernin taseessa on asiakassopimuksiin liittyvää siirtosaamista ja muuta lyhytaikaista ennakkomaksua		
Asiakassopimuksiin perustuvat siirtosaamiset	16 423	22 831
Asiakassopimuksiin liittyvät ennakkomaksut	33 421	32 311

Muutokset siirtosaamisissa ja ennakkomaksuissa johtuvat projektikohtaisesta kausivaihtelusta ja maksujen ajoittumisesta suhteessa projektien täyttämisasiin. Jos sopimuksen laskutus on raportointihetkellä pienempi kuin täyttämisasien perusteella kirjatut myyntituotot, esitetään erotus asiakassopimukseen perustuvana

saamisena. Jos sopimuksen laskutus on raportointihetkellä suurempi kuin sopimuksen täyttämisasien perusteella kirjatut myyntituotot, esitetään erotus asiakassopimukseen liittyvänä ennakkomaksuna.

1 000 euroa	2025	2024
Asiakassopimuksiin perustuviin velkoihin liittyen kirjatut myyntituotot		
Kirjatut myyntituotot, jotka sisältyivät sopimuksiin perustuviin velkoihin kauden alussa	32 311	35 568
Aiemmillä kausilla täytetyistä suoritevelvoitteista kirjatut myyntituotot	22 831	14 784

Asiakassopimusten suoritevelvoitteet ja merkittävät harkintaan perustuvat ratkaisut
Konsernin yleisimmät projektityypit ovat seuraavat: projektinjohtourakka, KVR-urakka (kokonaisvastuurakentaminen), allianssiurakka, kiinteähintainen urakka, elinkaariurakka, omakehitteinen asuntohanke, omakehitteinen toimitilahanke, omaperusteinen asuntohanke ja toimitilahanke.

SRV:n urakkasopimuksissa ja omakehitteisissä hankkeissa asiakkaan kanssa on tyypillisesti sovittu asiakkaan omistuksessa olevan kiinteistön rakennus- tai saneerausprojektinjohtourakan johtamistehtävistä ja rakennusteknisistä töistä. Urakkahankkeissa voi olla useita eri työvaiheita ja -tehtäviä. Nämä muodostavat kuitenkin pääsääntöisesti yhden integroidun kokonaisuuden, jota käsitellään yhtenä suoritevelvoitteena. Myyntituoton tuloutus tapahtuu kunkin suoritevelvoitteen osalta erikseen. Sopimusten transaktiohinnat voivat sisältää muuttuvia elementtejä kuten suoritukseen liittyviä palkkioita ja sakkoja. Yhtiö täyttää suoritevelvoitteensa sopimukseen perustuvan projektin valmistuttua sen vastaanoton jälkeen. Tilaaaja suorittaa maksut yleensä projektikohtaisen maksuerätaulukon mukaisesti vaihteittain projektin edetessä. Maksuajankohdat ajoittuvat pääsääntöisesti suoritevelvoitteiden täyttymisen mukaisesti.

Omaperusteisissa kohteissa voidaan tarjota asunnon ostajalle autopaikka, vastike-etuuksia tai muuttopalvelu. Tällöin autopaikka ja muuttopalvelu katsotaan erillisiksi suoritevelvoitteiksi. Tyypillisesti nämä luovutetaan ja tuloutetaan samanaikaisesti kuin asunto. Mahdollisesti tarjottavat vastikevapaat rinnastetaan alennuksiin ja nämä huomioidaan myyntihinnan oikaisuna.

Konsernin urakkahankkeet sisältävät muuttuvia vastikkeita, jotka johtuvat esimerkiksi sanktioista tai tavoitehinnan alituksesta tai ylityksestä. Konsernin johto seuraa ja arvioi muuttuvia vastikkeita jokaisen raportointikauden lopussa. Tuloutuksessa käytettävä transaktiointa on perustunut todennäköisimpään arvioon. Muuttuvan vastikkeen arvioidusta määrästä sisällytetään transaktiointaan vain se osa ja tuottoja kirjataan vain siihen määrään asti kuin on erittäin todennäköistä, ettei kertyneiden kirjattujen myyntituottojen määrään jouduta tekemään merkittävää peruutusta.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

KonsernitiilinpäätösEmoyhtiön tilinpäätösTilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Myös joihinkin omakehitteisiin ja -perusteisiin hankkeisiin liittyy muuttuvia vastikkeitä, jotka voivat johtua esimerkiksi viivästymissanktioista ja vuokravastuista. SRV:n saamaan vastikkeeseen vaikuttaa vuokrauksen onnistuminen eli toteutuneen vuokrausasteen ja vuokraushinnan määrä. Näissä sopimuksissa rajoitetaan muuttuvan vastikkeen tuloutusta eikä tulouteta sellaista muuttuvan vastikkeen osuutta, jonka toteutuminen ei ole erittäin todennäköistä. Johto arvio erittäin todennäköiseksi arvioidun muuttuvan vastikkeen määrän projektikohtaisesti ja mahdolliset epävarmuustekijät otetaan huomioon projektin tuloutuksessa.

Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden osalta omaisuuserä on asiakkaan määräysvallassa ja näiden asiakashankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritetään laskemalla kunkin hankkeen tilinpäätöspäivään mennessä kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioidusta kokonaismenosta. Tuottoja kirjataan valmistusastetta vastaava määrä. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi. Jos asiakashankkeesta syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat suuremmat kuin hankkeesta ennakkoon laskutettu määrä, esitetään erotus taseen erässä "myyntisaamiset ja muut saamiset". Jos asiakashankkeesta syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat pienemmät kuin hankkeen ennakkolaskutus, esitetään erotus taseen erässä "ostovelat ja muut velat". Asiakaslaskutuksessa käytetään maksuerätaulukoita ja on sovittu alalle tyypilliset urakoiden maksuehdot.

Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat asiakashankkeet tuloutetaan omaisuuserän määräysvallan siirryttyä ja aikaisintaan hankkeen valmistuttua. Hankkeista tuloutuu valmistumishetken myyntiastetta vastaava osuus tuloista ja menoista.

Omakehitteisiin ja omaperusteisiin kohteisiin voi liittyä erillinen rahoituskomponentti. Merkittävä rahoituskomponentti voi syntyä saatavarahoitteisissa hankkeissa, joissa saatavarahoituskustannuksia ei laskuteta tilaajalta. Keskimäärin konsernin saatavarahoitus- sekä omaperusteisissa urakointikohteissa rakennusaika on alle kaksi vuotta, jolloin keskimääräinen rahoitusaika on alle vuoden. Näissä konserni soveltaa IFRS 15.63 -standardin mukaista alle vuoden käytännön helpotusta. Konsernilla voi olla myös hankkeita, joissa keskimääräinen rahoitusaika on yli vuoden. Näissä hankkeissa sovelletaan merkittävän rahoituskomponentin käsittelytapaa ja erä kirjataan liikevaihdon vähennykseksi ja rahoituserien korkotuottojen oikaisuksi.

Asiakashankkeiden takuuvaraukset sisältävät kohteiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, jos takuuaikaa on tilinpäätöspäivänä jäljellä. Takuuvaraus kirjataan hankkeen luovutusvuonna ja sen suuruus perustuu aikaisempina tilikausina toteutuneeseen takuumenotasoon. Takuuvaraukset odotetaan käytettävän seuraavien kahden vuoden aikana. Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon tai tiettyjen yksittäisten projektien arvioituun kokonaiskustannukseen. 10-vuotisvastuuvaraus odotetaan käytettävän seuraavan kymmenen vuoden aikana kohteen valmistumisesta.

Omakehitteisten hankkeiden tontti tuloutetaan pääsääntöisesti ajan kuluessa.

1 000 euroa					
Asiakassopimusten jäljellä oleville suoritevelvoitteille kohdistettu transaktiohint		1 vuoden kuluessa	2 vuoden kuluessa	3 vuoden kuluessa	4 vuoden kuluessa
		68 %	27 %	6 %	0 %
Osaksi tai kokonaan täyttämättä oleville pitkäaikaisille asiakashankkeiden sopimuksille kohdistetun transaktiohinnan kokonaismäärä		521 345	207 693	43 014	0

Taulukko kuvastaa myydyn tilauskannan määrää ja sen tuloutumista tulevina vuosina

Omaisuuserät asiakassopimusten saamisesta tai täyttämisestä
Ajan kuluessa tuloutettaviin hankkeisiin voi liittyä myyntipalkkioita. Nämä sopimuksen aikaansaamisesta aiheutuvat kulut aktivoidaan projektikustannuksiin ja jaksotetaan kuluksi sopimuskaudella.

Konsernilla ei raportointikaudella eikä vertailukaudella ollut näihin liittyviä omaisuuseriä.

4 Liiketoiminnan muut tuotot

1 000 euroa	2025	2024
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	318	250
Vuokratuotot	837	90
Muut tuotot	214	795
Tytäryhtiöosakkeiden myyntivoitto	21 655	0
Yhteensä	23 023	1 135

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
 Konsernitiilinpäätös
 Emoyhtiön tilinpäätös
 Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyssraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

5 Liiketoiminnan muut kulut

1 000 euroa	2025	2024
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	0	954
Vuokrat	670	696
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	1 315	1 388
Auto- ja matkustuskulut	782	759
Edustus- ja markkinointikulut	976	1 080
Viestintä- ja IT-kulut	3 795	3 522
Ulkopuoliset palvelut	2 186	1 330
Muut kiinteät kulut	3 266	2 605
Yhteensä	12 990	12 334

Tilintarkastajan palkkiot

1 000 euroa	2025	2024
Tilintarkastus, PricewaterhouseCoopers Oy	265	266
Tilintarkastus, muut tilintarkastusyhteisöt	41	29
Todistukset ja lausunnot	3	0
Veroneuvonta	6	0
Muut palvelut	111	106
Yhteensä	426	401

PricewaterhouseCoopers Oy:n suorittamat muut kuin tilintarkastuspalvelut SRV Yhtiöt konserniin kuuluville yhtiöille tilikaudella 2025 olivat yhteensä 120 tuhatta euroa (106). Muut palvelut sisältävät myös PricewaterhouseCoopers Oy:n suorittaman kestävyysvarmennuksen kulun.

6 Poistot ja arvonalentumiset

1 000 euroa	2025	2024
Poistot, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	117	191
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	12	12
Koneet ja kalusto	1 491	978
Muut aineelliset hyödykkeet	26	18
	1 647	1 200
Poistot, käyttöoikeusomaisuuserät		
Maa-alueet	2 058	2 044
Rakennukset ja rakennelmat	1 482	1 385
Koneet ja kalusto	522	604
	4 061	4 033
Arvonalentumiset	515	3 415
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	6 222	8 647
Sijoitusten arvomuutokset	0	1 817

SRV siirsi pääkonttorinsa Kalastaman Horisonttiin sen valmistuessa toukokuussa 2025 ja kirjasi tilikaudella 2024 -3 415 tuhannen euron arvonalentumisen SRV:n entisen pääkonttorin vuokrasopimuksen käyttöoikeusomaisuuserästä. Tilikaudella 2025 käyttöoikeusomaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä on arvioitu uudelleen ja yhtiö on kirjannut -515 tuhannen euron lisäarvonalentumisen.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Sijoitusten arvonmuutokset

1 000 euroa	2025	2024
Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien arvonalentumiset ja osakkuusyhtiötulosten alaskirjaus	0	-3 116
Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen arvonalentuminen ja sen palautuminen	0	-36
Pearl Plaza -ostokeskuksen myynti	0	5 104
Muut arvonalentumiset	0	-135
Yhteensä	0	1 817

SRV myi 20.12.2024 toteutetulla kaupalla tytäryhtiönsä International RE Oy:n osakekannan CP Invest Limited:lle. Kaupan kohteena oli SRV:n viimeinen omaisuuserä Venäjällä, 50 prosentin omistusosuus pietarilaisesta Pearl Plaza –kauppakeskuksesta. SRV:n omistusosuuden myyntihinta kauppakeskuksesta oli 10 837 tuhatta euroa. Myynnistä kirjattiin myyntivoittoa 5 104 tuhatta euroa, josta muuntoerojen osuus oli -4 947 tuhatta euroa. Myyntivoitto kirjattiin tilikaudella 2024 sijoitusten arvonmuutoksiin.

7 Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

1 000 euroa	2025	2024
Palkat ja palkkiot 1)	61 865	58 892
Eläkekulut - maksupohjainen eläkejärjestely 2)	10 865	10 406
Osakeperusteiset kannustepalkkiot	565	572
Muut henkilösivukulut	1 891	1 612
Yhteensä	75 186	71 482

¹Tiedot johdon palkoista ja palkkioista sekä muista työsuhde-etuuksista esitetään kohdassa Lähipiiritapahtumat.

²SRV-konsernissa on vain maksupohjaisia eläkejärjestelyjä.

Henkilökunta keskimäärin	2025	2024
Yhteensä	829	799

Tilikauden päättyessä 31.12.2025 henkilöstömäärä oli 721 henkilöä. Tilikauden päättymishetken henkilöstömäärä ei sisällä tilikauden aikana myydyn SRV Infra Oy:n henkilöstöä.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Osakeperusteiset kannustepalkkiot

Myöntämisvuosi	2023	2023	2024	2025	Yhteensä
Ansaintaperuste	Asetetut mittarit	Asetetut mittarit	Asetetut mittarit	Asetetut mittarit	
Alkuperäinen merkintähinta	3,71	3,49	4,22	5,14	
Merkintäaika/toteutus aika	2023-2024	2023-2025	2024-2026	2025-2027	
Kokonaismäärä	133 500	260 000	450 000	500 000	
Osakepalkkiot 1.1.2024	133 500	260 000	0		393 500
Lisäykset			410 000		410 000
Käytetyt osakepalkkiot	0	0	0		0
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	-15 000	-24 000	-20 000		-59 000
Osakepalkkiot 31.12.2024	118 500	236 000	390 000		744 500
Osakepalkkiot 1.1.2025	118 500	236 000	390 000	0	744 500
Lisäykset				459 000	459 000
Käytetyt osakepalkkiot	-36 445				-36 445
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	-82 055	-9 000	-25 900	-17 060	-134 015
Osakepalkkiot 31.12.2025	0	227 000	364 100	441 940	1 033 040
Konsernin tuloslaskelmaan kirjattu kustannus 2024, 1000 euroa*	-86	-32	-174		-292
Konsernin tuloslaskelmaan kirjattu kustannus 2025, 1000 euroa*	-39	-232	46	-98	-323
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2024	0	0	0		0
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2025	18 221	0	0		18 221

Käynnissä olevat kannustinohjelmat

- SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 28.3.2023 perustaa uuden konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän. Suoriteperusteisessa osakepalkkiojärjestelmässä 2023 on neljä ansaintajaksoa, jotka kattavat tilikaudet 2023–2024, 2023–2025, 2024–2026 ja 2025–2027. Hallitus päättää vuosittain ansaintajaksojen alkamisesta ja niiden yksityiskohdista. Järjestelmässä kohderyhmällä on mahdollisuus ansaita SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita ansaintajaksoille asetettujen tavoitteiden saavuttamisen perusteella. Järjestelmän mahdollinen palkkio maksetaan osittain SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeina ja osittain rahana ansaintajakson päättymisen jälkeen. Palkkion rahaosuudella on tarkoitus kattaa palkkiosta osallistujalle aiheutuvat verot ja lakisääteiset sosiaalivakuutusmaksut. Ansaintajakson 2023–2024 palkkiot perustuvat tilauskannan arvoon ja tilauskannan rakenteeseen huomioiden operatiiviseen liikevoittoon perustuva kynnysehto. Ansaintajakson 2023–2025 palkkiot perustuvat operatiiviseen liikevoittoon, hybridilainan takaisinmaksuun ja elinkaariviisaan rakentamisen osuuteen omaperustaisten, omakehitteisten ja elinkaarihankkeiden kokonaistilauuskannasta. Johtoryhmän jäsenen on omistettava 50 prosenttia hänelle maksetuista netto-osakkeista, kunnes hänen osakeomistuksensa yhtiössä yhteensä vastaa 50 prosenttia hänen bruttovuosipalkkansa arvosta. Vastaavasti yhtiön toimitusjohtajan on omistettava 50 prosenttia hänelle maksetuista netto-osakkeista, kunnes hänen osakeomistuksensa yhtiössä vastaa hänen bruttovuosipalkkansa arvoa. Tämä osakemäärä on omistettava niin kauan kuin henkilön jäsenyys johtoryhmässä tai asema toimitusjohtajana jatkuu. Vuonna 2023 alkavilta ansaintajaksoilta maksettavat bruttopalkkiot vastaavat arviolta

- yhteensä enintään 450 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvoa, mukaan lukien rahana maksettava osuus. Ansaintajaksojen kohderyhmiin kuuluu noin 25 henkilöä mukaan lukien toimitusjohtaja ja muut konsernin johtoryhmän jäsenet. Palkkiota maksettaessa osakkeen arvona huomioidaan enintään 20 euroa.
- SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 28.3.2023 perustaa uuden konsernin avainhenkilöiden rahaperäisen palkkiojärjestelmän. Rahaperusteisessa palkkiojärjestelmässä kohderyhmällä on mahdollisuus ansaita euromääräinen rahapalkkio, jonka lopullinen arvo määräytyy henkilön euromääräisen allokation sekä 12–36 kuukauden mittaisten ansaintajaksojen aikana mitattavan yhtiön osakkeen prosentuaalisen arvonnousun perusteella. Ansaintajaksot voivat alkaa tilikausien 2023–2024 aikana. Osallistujille allokoitavien lähtöpalkkioiden enimmäismäärä on 275 000 euroa. Palkkiota määritettäessä osakkeen kurssikehityksessä huomioidaan enintään 100 %:n suuruinen arvonnousu. Ansaitusta bruttopalkkiosta voidaan maksaa enintään 50 % osuus osakkeina erillisen päätöksen perusteella. Jos osallistujan työ- tai johtajasopimus päättyy ennen palkkion maksamista, järjestelmien perusteella ei pääsääntöisesti makseta palkkiota.
 - SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 28.3.2024 uudesta ansaintajaksoista konsernin avainhenkilöille suunnatussa pitkän aikavälin suoriteperusteisessa osakepalkkiojärjestelmässä. Kannustinjärjestelmän perustamisesta ja sen ehdoista tiedotettiin pörssitiedotteella 28.3.2023. Suoriteperusteisessa osakepalkkiojärjestelmässä 2023 on neljä ansaintajaksoa, jotka kattavat tilikaudet 2023–2024, 2023–2025, 2024–2026 ja 2025–2027. Hallitus päättää

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

vuosittain ansaintajaksojen alkamisesta ja niiden yksityiskohdista. Järjestelmässä kohderyhmällä on mahdollisuus ansaita SRV Yhtiöt Oy:n osakkeita ansaintajaksoille asetettujen tavoitteiden saavuttamisen perusteella. Järjestelmän mahdollinen palkkio maksetaan osittain SRV Yhtiöt Oy:n osakkeina ja osittain rahana ansaintajakson päättymisen jälkeen. Palkkion rahaosuudella on tarkoitus kattaa palkkiosta osallistujalle aiheutuvat verot ja lakisääteiset sosiaalivakuutusmaksut. Ansaintajakson 2024–2026 palkkiot perustuvat kumulatiiviseen operatiiviseen liikevoittoon vuosilta 2024–2026, hybridilainan takaisinmaksuun, tilauskannan määrään ja rakenteeseen ansaintakauden lopussa sekä elinkaariviisaan rakentamisen osuuteen omaperustaisten, omakehitteisten ja elinkaarihankkeiden kokonaistilauuskannasta. Johtoryhmän jäsenen on omistettava 50 prosenttia hänelle maksetuista netto-osakkeista, kunnes hänen osakeomistuksensa yhtiössä yhteensä vastaa 50 prosenttia hänen bruttovuosipalkkansa arvosta. Vastaavasti yhtiön toimitusjohtajan on omistettava 50 prosenttia hänelle maksetuista netto-osakkeista, kunnes hänen osakeomistuksensa yhtiössä vastaa hänen bruttovuosipalkkansa arvoa. Tämä osakemäärä on omistettava niin kauan kuin henkilön jäsenyys johtoryhmässä tai asema toimitusjohtajana jatkuu. Vuonna 2024 alkaneelta ansaintajaksolta maksettavat bruttopalkkiot vastaavat arviolta yhteensä enintään 450 000 SRV Yhtiöt Oy:n osakkeen arvoa, mukaan lukien rahana maksettava osuus. Ansaintajakson kohderyhmään kuuluu noin 25 henkilöä mukaan lukien toimitusjohtaja ja muut konsernin johtoryhmän jäsenet. Palkkiota maksettaessa osakkeen arvona huomioidaan enintään 20 euroa.

4. SRV Yhtiöt Oy:n hallitus päätti 27.2.2025 uudesta ansaintajaksosta konsernin avainhenkilöille suunnatussa pitkän aikavälin suoriteperusteisessa osakepalkkiojärjestelmässä. Kannustinjärjestelmän perustamisesta ja sen ehdoista tiedotettiin pörssitiedotteella 28.3.2023. Suoriteperusteisessa osakepalkkiojärjestelmässä 2023 on neljä ansaintajaksoa, jotka kattavat tilikaudet 2023–2024, 2023–2025, 2024–2026 ja 2025–2027. Hallitus päättää vuosittain ansaintajaksojen alkamisesta ja niiden yksityiskohdista. Järjestelmässä kohderyhmällä on mahdollisuus ansaita SRV Yhtiöt Oy:n osakkeita ansaintajaksoille asetettujen tavoitteiden saavuttamisen perusteella. Järjestelmän mahdollinen palkkio maksetaan osittain SRV Yhtiöt Oy:n osakkeina ja osittain rahana ansaintajakson päättymisen jälkeen. Palkkion rahaosuudella on tarkoitus kattaa palkkiosta osallistujalle aiheutuvat verot ja lakisääteiset sosiaalivakuutusmaksut. Ansaintajakson 2025–2027 palkkiot perustuvat kumulatiiviseen operatiiviseen liikevoittoon vuosilta 2025–2027 sekä tilauskannan määrään ja rakenteeseen ansaintakauden lopussa. Johtoryhmän jäsenen on omistettava 50 prosenttia hänelle maksetuista netto-osakkeista, kunnes hänen osakeomistuksensa yhtiössä yhteensä vastaa 50 prosenttia hänen bruttovuosipalkkansa arvosta. Vastaavasti yhtiön toimitusjohtajan on omistettava 50 prosenttia hänelle maksetuista netto-osakkeista, kunnes hänen osakeomistuksensa yhtiössä vastaa hänen bruttovuosipalkkansa arvoa. Tämä osakemäärä on omistettava niin kauan kuin henkilön jäsenyys johtoryhmässä tai asema toimitusjohtajana jatkuu. Vuonna 2025 alkaneelta ansaintajaksolta maksettavat bruttopalkkiot vastaavat arviolta yhteensä enintään 500 000 SRV Yhtiöt Oy:n osakkeen arvoa, mukaan lukien rahana maksettava osuus. Ansaintajakson kohderyhmään kuuluu enintään 50 henkilöä mukaan lukien toimitusjohtaja ja muut konsernin johtoryhmän jäsenet. Palkkiota maksettaessa osakkeen arvona huomioidaan enintään 20 euroa.

8 Tutkimus- ja kehittämismenot

SRV-konsernilla ei ole varsinaisia tutkimus- ja kehittämismenoja. Konsernilla on liiketoimintaan liittyviä hankkeiden suunnittelukustannuksia, joiden käsittelytapaa on selostettu laadintaperiaatteiden kohdassa vaihto-omaisuus.

9 Rahoitustuotot ja -kulut

1 000 euroa	2025	2024
Rahoitustuotot		
Korkotuotot muista saamisista	1 831	3 374
Muut rahoitustuotot	4	0
Yhteensä	1 835	3 374
Rahoituskulut, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä		
Kulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatui sta veloista	-863	-1 050
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista varoista ja veloista	-1 603	-1 909
Muut rahoituskulut	-1 692	-1 243
Rahoituskulut, käyttöoikeusomaisuuserät		
Korkokulut	-5 775	-5 484
Yhteensä	-9 933	-9 686
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-8 098	-6 312

10 Tuloverot

Tuloverot tuloslaskelmassa

1 000 euroa	2025	2024
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	0	-1
Edellisten tilikausien verot	-2	0
Muut tilikauden verot	0	0
Laskennalliset verot, käyttöoikeusomaisuuserät	256	920
Laskennalliset verot	-4 221	-1 324
Yhteensä	-3 968	-404
Efektiivinen veroaste -%	-20,4 %	-7,1 %

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (20 prosenttia vuonna 2025 ja 2024) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Verokantatäsmäytys

1 000 euroa	2025	2024
Voitto / tappio ennen veroja	19 429	5 665
Verot laskettuna Suomen verokannalla	-3 886	-1 133
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	0	0
Verovapaat tulot	5 309	88
Vähennyskelvottomat kulut	-780	716
Tuloveroihin kirjaamattomat tai palautetut tilikauden tappiot	-4 609	-19
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-2	0
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0	0
Muut erät	0	-56
Verot tuloslaskelmassa	-3 968	-404

Muihin laajan tuloksen eriin ei liittynyt olennaista verovaikutusta.

Suoraan omaan pääomaan kirjatut verot

1 000 euroa	2025	2024
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vero-oikaisu	622	557
Yhteensä	622	557

OECD julkaisi 14.12.2021 maailmanlaajuiset veropohjan rapautumisen estämistä koskevat Pillar 2 -mallisäännöt. EU-tasolla vähimmäisverosäännöstöstä annettiin joulukuussa 2022 Pillar 2 -direktiivi (EU 2022/2523). Laki suurten konsernien vähimmäisverosta (1308/2023) tuli voimaan 1.1.2024. Lailla pantiin toimeen neuvoston direktiivi (EU) 2022/2523.

Vähimmäisverolain 9 luvun 2 §:n siirtymäsäännöksen soveltamisedellytykset täyttyvät SRV Konsernilla tilikauden 2024 osalta. Siirtymäsäännöksen soveltamista arvioidaan tilikausittain.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
 Konsernitilinpäätös
 Emoyhtiön tilinpäätös
 Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
 varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

11 Osakekohtainen tulos

1 000 euroa	2025	2024
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	15 461	5 260
Oman pääoman ehtoisen lainan korko ja kulut	-2 287	-2 227
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi	13 174	3 033

Kpl	2025	2024
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	16 957	16 938
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	31 894	32 058
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa/osake	0,78	0,18
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa/osake	0,48	0,16

Osakekohtaisen tuloksen laskennassa tilikauden tuloksesta vähennetään hybridilainan korot vero-oikaistuna.

Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa tilikauden tulos jaetaan laimennetulla osakemäärällä. Laimennetussa osakemäärässä on otettu huomioon SRV:n 2022 nostettujen hybridilainojen ehtojen mukaiset konversio-oikeuksien maksimiosakemäärä sekä osakepalkkio-ohjelmien ansaintajaksojen bruttopalkkioiden enimmäismäärä vastaavat osakemäärät.

12 Osakekohtainen osinko

Vuosina 2025 ja 2024 ei ole maksettu osinkoa.

13 Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä 2025

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	0	10 176	26 796	815	37 787
Lisäykset	120	0	4 066	233	4 419
Vähennykset	0	0	-309	0	-309
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot	0	0	0	0	0
Tytäryhtiöiden myynnit	0	-26	-7 541	-223	-7 790
Hankintameno 31.12.	120	10 150	23 012	825	34 107

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-10 137	-20 089	-782	-31 009
Poistot	0	-13	-1 303	-26	-1 342
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0
Alaskirjaukset	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot	0	0	0	0	0
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-10 150	-21 392	-809	-32 350
Kirjanpitoarvo 31.12.	120	0	1 620	17	1 756

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät 2025

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	0	13 513	5 306	0	18 819
Lisäykset	0	13 335	850	0	14 185
Vähennykset	0	-2 262	-60	0	-2 322
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot yhteensä	0	0	0	0	0
Tytäryhtiöiden myynnit	0	-202	-391	0	-593
Hankintameno 31.12.	0	24 384	5 705	0	30 089

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-11 576	-4 228	0	-15 804
Poistot	0	-1 482	-522	0	-2 003
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0
Arvonalentumiset	0	-515	0	0	-515
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot yhteensä	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-13 573	-4 750	0	-18 323
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	10 812	955	0	11 767

Aineelliset hyödykkeet, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä 2024

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	41	10 327	24 263	823	35 454
Lisäykset	0	0	2 533	0	2 533
Vähennykset	-41	-151	0	-8	-200
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot	0	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	0	10 176	26 796	815	37 787

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-10 125	-19 111	-764	-30 001
Poistot	0	-12	-978	-18	-1 008
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0
Alaskirjaukset	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot	0	0	0	0	0
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-10 137	-20 089	-782	-31 009
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	39	6 707	33	6 778

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät 2024

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	0	12 840	5 200	0	18 040
Lisäykset	0	1 017	341	0	1 358
Vähennykset	0	-344	-235	0	-579
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot yhteensä	0	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	0	13 513	5 306	0	18 819

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-6 776	-3 624	0	-10 400
Poistot	0	-1 385	-604	0	-1 989
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0
Arvonalentumiset	0	-3 415	0	0	-3 415
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot yhteensä	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-11 576	-4 228	0	-15 804

Kirjanpitoarvo 31.12.	0	1 937	1 078	0	3 015
-----------------------	---	-------	-------	---	-------

14 Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet 2025

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	924	1 734	4 396	7 054
Kurssierot	0	0	0	0
Lisäykset	0	0	1 490	1 490
Vähennykset	-17	0	0	-17
Hankintameno 31.12.	907	1 734	5 886	8 527

Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-658	0	-4 165	-4 823
Poistot	0	0	-117	-117
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-658	0	-4 282	-4 940

Kirjanpitoarvo 31.12.	250	1 734	1 603	3 587
-----------------------	-----	-------	-------	-------

2024

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	907	1 734	4 396	7 038
Kurssierot	0	0	0	0
Lisäykset	17	0	0	17
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	924	1 734	4 396	7 055

Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-658	0	-3 974	-4 633
Poistot	0	0	-191	-191
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-658	0	-4 165	-4 823

Kirjanpitoarvo 31.12.	267	1 734	231	2 232
-----------------------	-----	-------	-----	-------

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Arvonalentumistestaus

Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä oleva rahamäärä perustuu käyttöarvolaskentamalliin, jossa rahavirrat perustuvat perusvuoteen ja yksikön viiden vuoden strategiakauden mukaisesti kasvaviin rahavirtoihin.

Joulukuussa 2025 tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia, eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Keskeiset muuttujat arvonalennustestauksessa ovat liikevoittoprosentti ja diskonttauskorko. Diskonttauskorkona tulevia rahavirtoja diskontattaessa on käytetty oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta (WACC, Weighted Average Cost of Capital) ennen veroja. Käyttöarvolaskelmassa on WACC:na käytetty 10,1 prosenttia. WACC:n laskentaparametreina ovat riskitön korko, markkinariski- ja yrityskohtainen preemio, teollisuuskohtainen beta, vieraan pääoman kustannus sekä oman ja vieraan pääoman suhde.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä ylitti kirjanpitoarvon merkittävästi liikearvoa sisältävässä kassavirtaa tuottavassa yksikössä. Arvonalentumistestausten perusteella ei ole tarvetta arvonalentumiskirjauksiin.

Herkkyysanalyysi

Tehtyjen herkkyysanalyysien perusteella käytettyjen oletusten kohtuulliset muutokset eivät johda arvonalentumisiin rahavirtaa tuottavan yksikön liikearvosta.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyssraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

15 Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin
2025

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	2 376	2 376	2 376	18
Pitkäaikaiset saamiset	0	147	147	147	17,18
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0	0	21
Muut rahoitusvarat	6 269	0	6 269	6 269	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat					
Myyntisaamiset	0	27 836	27 836	27 836	22,29
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	6	6	6	22
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0	0	21
Rahavarat	0	103 831	103 831	103 831	23
Yhteensä	6 269	134 196	140 464	140 464	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	35 019	35 019	35 019	27
Muut pitkäaikaiset velat	0	9 191	9 191	9 191	28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	9 227	9 227	9 227	27
Ostovelat	0	55 108	55 108	55 108	28
Yhteensä	0	108 545	108 545	108 545	

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyssraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

2024

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	1 485	1 485	1 485	18
Pitkäaikaiset saamiset	0	0	0	0	17, 18
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0	0	21
Muut rahoitusvarat	7 111	0	7 111	7 111	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat					
Myyntisaamiset	0	62 217	62 217	62 217	22, 29
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	891	891	891	22
Johdannaissopimukset	1 603	0	1 603	1 603	31
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0	0	21
Rahavarat	0	40 543	40 543	40 543	23
Yhteensä	8 714	105 136	113 850	113 850	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	31 170	31 170	31 170	27
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	28
Muut pitkäaikaiset velat	0	3 098	3 098	3 098	28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	138	138	138	27
Ostovelat	0	53 755	53 755	53 755	28
Yhteensä	0	88 161	88 161	88 161	

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan lukuunottamatta joukkovelkakirjalainoja. Johdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksyttyihin hinnoittelumalleihin.

16 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

1 000 euroa	2025	2024
Osuudet osakkuusy yrityksissä	0	1 348
Osuudet yhteisyrityksissä	1 535	1 708
Yhteensä	1 535	3 056

Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksiin ovat sijoituksia rakennushankkeisiin yhdessä muiden sijoittajien kanssa. Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä 1 535 (3 056) tuhatta euroa sisältää omistuksen Keskustakorttelin Asunnot Ky:ssä (Helsinki) 50 % omistusosuudella. Kiinteistö Oy Runoratsun Pysäköinti on luokiteltu tilikaudella 2024 osakkuus- ja yhteisyrityksiin ja tilikaudella 2025 vaihto-omaisuuteen.

Tilikausilla 2025 tai 2024 konsernilla ei ole ollut olennaisia osakkuus- tai yhteisyrityksiä. SRV myi tilikaudella 2024 viimeisen omaisuuseränsä Venäjällä, 50 prosentin omistuksensa pietarilaisesta Pearl Plaza –kauppakeskuksesta. Myynnin tuloutuksen yhteydessä tuloutettiin omaisuuserään liittyvä muuntoero -4 947 tuhatta euroa, joka on esitetty muissa laajan tuloksen erissä. Pearl Plazan tulo-osuus on kirjattu myyntihetkeen 20.12.2024 saakka ja se on alaskirjattu konsernin tuloslaskelmassa ja taseessa.

Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista

1 000 euroa	2025	2024
Osakkuusy ritykset	0	0
Yhteisyritykset	-173	3 116
Yhteensä	-173	3 116

Muut laajan tuloksen erät

1 000 euroa	2025	2024
Osakkuusy ritykset	0	4 947
Yhteisyritykset	0	0
Yhteensä	0	4 947

17 Muut rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

Muut rahoitusvarat voivat sisältää sekä noteerattuja tai noteeraamattomia osakkeita sekä pitkäaikaisia saamisia. Käypään arvoon arvostettavien rahoitusvarojen arvostusmenetelmät ja arvostushierarkian mukainen jaottelu on esitetty tarkemmin liitteessä 29.

1 000 euroa	2025	2024
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1.	7 111	7 802
Lisäykset	0	2
Käyvän arvon muutokset	-833	-36
Vähennykset	-9	-657
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 31.12.	6 269	7 111
Pitkäaikaiset	6 269	7 111
Lyhytaikaiset	0	0
Noteeraamattomat osakkeet	6 269	7 111
Pitkäaikaiset saamiset	0	0

18 Pitkäaikaiset saamiset

1 000 euroa	2025	2024
Pitkäaikaiset saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset	147	0
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	2 376	1 485
Yhteensä	2 523	1 485

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

19 Laskennalliset verosaamiset ja -velat
2025

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu suoraan omaan pääomaan	Ostetut ja myydyt liiketoiminnot	Kurssiero	31.12.
Laskennalliset verosaamiset							
Liiketoiminnan tuloksista	32 797	-2 623					30 174
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostaminen käypään arvoon	0	0					0
Omaperusteisen urakoinnin jaksotusero	0	-269					-269
Verotuksessa vähentämättömät suunnitelman mukaiset poistot	1 013	-610					403
Muut väliaikaiset erot Saaminen	253						253
Käyttöoikeusomaisuuserien laskennallinen verosaaminen	2 817	249					3 065
Yhteensä	36 880	-3 253	0	0	0	0	33 627
Laskennalliset verovelat							
Vieraan pääoman menot	218	23					240
Kertyneet poistoerot	8	0					9
Muut väliaikaiset erot	0						0
Yhteensä	227	23	0	0	0	0	249
Laskennalliset verot, netto	36 653	-3 276	0	0	0	0	33 378

2024

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu suoraan omaan pääomaan	Ostetut ja myydyt liiketoiminnot	Kurssiero	31.12.
Laskennalliset verosaamiset							
Liiketoiminnan tuloksista	33 593	-796					32 797
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostaminen käypään arvoon	0						0
Omaperusteisen urakoinnin jaksotusero	0						0
Verotuksessa vähentämättömät suunnitelman mukaiset poistot	1 137	-124					1 013
Muut väliaikaiset erot Saaminen	97	166					253
Käyttöoikeusomaisuuserien laskennallinen vero	1 927	890					2 817
Yhteensä	36 754	126	0	0	0	0	36 880
Laskennalliset verovelat							
Vieraan pääoman menot	227	-9					218
Kertyneet poistoerot	9	-1					8
Muut väliaikaiset erot	0						0
Yhteensä	236	-9	0	0	0	0	227
Laskennalliset verot, netto	36 518	135	0	0	0	0	36 653

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

KonsernitilinpäätösEmoyhtiön tilinpäätösTilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Konsernilla oli 31.12.2025 tappioita 166 tuhatta euroa (95 tuhatta), joista ei ole kirjattu laskennallisia verosaamisia, koska tältä osin verohyödyn realisoitumisen ei katsota olevan todennäköistä.

Käyttöoikeusomaisuuserien vuokrasopimusveloista on kirjattu laskennallista verosaamista 3 065 tuhatta euroa (2 817 tuhatta euroa).

Konsernitilinpäätökseen kirjataan laskennallinen verovelka niiden ulkomaisten tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista, joiden veronmaksu määräytyy voitonjaon perusteella. Laskennallista verovelkaa ei kuitenkaan kirjata siinä tapauksessa, että voitonjako on konsernin päättävävallassa ja voitonjako ei ole todennäköistä tilinpäätöshetkellä.

SRV:n taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä 31.12.2025 on 33 627 tuhatta euroa. Suurin osa SRV:n laskennallisista verosaamisista liittyy vahvistettuihin verotappioihin. Verotukselliset tappiot ovat syntyneet Redi-kauppakeskuksen omistuksen luovutuksesta ja Redin kauppakeskuksen, Redin Majakan sekä Tampereen Areenan tappiollisista urakoista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. Tappiot ovat syntyneet yksittäisistä tunnistettavissa olevista syistä, joiden ei odoteta toistuvan. Yhtiön laatimien, tulevien vuosien verotettavaa tuloa kuvaavien ennusteiden perusteella tappiot pystytään hyödyntämään tappioiden vanhenemisajankohtaan mennessä. Oletukset, joihin tuleva verotettavan tulon määrä perustuu, sisältävät johdon arvioita tulevasta kassavirrasta mukaan lukien tulevan liikevaihdon määrästä, liiketoiminnan kuluista sekä rahoituskustannuksista. Mallinnukset tulevasta verotettavan tulon määrästä perustuvat konsernin pitkän aikavälin taloudellisiin tavoitteisiin. SRV-konsernin kyky tuottaa veronalaista tuloa riippuu myös yleiseen kansantalouden tilaan sekä rahoitukseen, kilpailukykyyn ja sääntelyyn liittyvistä tekijöistä, jotka ovat SRV-konsernin kontrollin ulkopuolella, joten laskelmiin liittyy arviointiepävarmuutta. Jos konserniyhtiö on tehnyt tappiota lähimenneisyydessä, laskennallinen verosaaminen kirjataan verotappioista ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. Taseeseen 31.12.2025 kirjatut laskennalliset verosaamiset perustuvat myös siihen, että tappiot vahvistetaan verotuksessa siten, että ne ovat yleisesti hyödynnettävissä SRV:n tulevista veronalaisista tuloista. Tilikauden 2025 aikana kirjattiin tulokseen laskennallisten verojen muutosta -4,2 miljoonaa euroa pääasiassa SRV Infra Oy:n myynnin takia.

Näin ollen mainittuihin arvioihin ja oletuksiin liittyy riskiä sekä epävarmuutta, ja on mahdollista, että muutokset olosuhteissa muuttavat odotuksia, jotka voivat vaikuttaa taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten ja -velkojen sekä vielä verotappioista kirjaamattomien laskennallisten verosaamisten sekä väliaikaisten erojen määrään. Vahvistetut tappiot vanhenevat yleisesti ottaen kymmenessä vuodessa niiden syntyhetkestä laskien. Suurin osa SRV:n laskennallisista verosaamisista vanhenee vuosina

2028–2029. Jos verotettavan tulon määrä on alhaisempi kuin odotettu, eikä kaikkia laskennallisia verosaamisia ole mahdollista hyödyntää, laskennallisten verosaamisten arvoa yhtiön taseessa tulee alentaa, jolla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus yhtiön liiketoiminnan tulokseen sekä taloudelliseen tilaan. Mikäli konsernin pitkän aikavälin taloudellisten tavoitteiden mukainen verotettava tulo jäisi 10 % mallinnuksen mukaisesta tasosta vuoden 2029 loppuun mennessä, johtaisi se noin -2 miljoonan euron tulosvaikutteiseen muutokseen.

20 Vaihto-omaisuus

1 000 euroa	2025	2024
Vaihto-omaisuus, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	191 714	167 124
Keskeneräiset työt	65 268	56 741
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	96 554	79 984
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	25 044	26 952
Ennakkomaksut	1 498	1 462
Muu vaihto-omaisuus	3 350	1 985
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät	89 389	88 265
Vaihto-omaisuus yhteensä	281 103	255 389

Omaperusteisten asuntoprojektien osalta vieraan pääoman korkokulut aktivoidaan ensisijaisesti kohdekohtaisen rahoituksen kustannusta käyttäen. Jos kohdekohtaisen rahoituksen osuus ei ole merkittävä, käytetään konsernin keskikorkoa korkomenojen aktivoinnissa. Tilikaudella on aktivoitu keskeneräisen työn arvoon korkoja 122 (0) tuhannella eurolla. Tilikaudella 2025 aloitettiin kaksi omaperusteista asuntoprojektia. SRV:llä on vuonna 2025 valmista vaihto-omaisuutta velkojen vakuutena. Annetut kiinteistökiinnitykset on esitetty liitetiedossa 30. Tilikaudella 2025 ei tehty arvonalentumisia vaihto-omaisuuden valmiisiin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin tai maa-alueisiin.

Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät

1 000 euroa	2025	2024
Kirjanpitoarvo 1.1.	88 265	88 488
Lisäykset, sisältäen indeksimuutosten vaikutukset	3 347	3 810
Vähennykset	-165	-1 989
Poistot	-2 058	-2 044
Kirjanpitoarvo 31.12.	89 389	88 265

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

KonsernitilinpäätösEmoyhtiön tilinpäätösTilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyssraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

21 Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksissä

1 000 euroa	2025	2024
Lyhytaikaiset lainasaamiset osakkuusyrittysiltä 1.1.	0	274
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	-274
Yhteensä	0	0

22 Myyntisaamiset ja muut saamiset

	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo
1 000 euroa	2025	2024
Myyntisaamiset	27 836	62 217
Lainasaamiset	6	891
Siirtosaamiset asiakashankkeista asiakkailta	16 423	22 831
Muut siirtosaamiset	5 863	6 719
Muut saamiset	2 010	1 619
Yhteensä	52 138	94 278
Korolliset saamiset	6	891
Korottomat saamiset	52 132	93 387
Yhteensä	52 138	94 278

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan. Vuonna 2025 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 43 miljoonaa euroa. Myyntisaamiset ovat korottomia, ja ne ovat yleensä noin 21 päivän pituisia. Luottoriskeistä tarkemmin liitteessä 29, kohdassa luottoriski.

23 Rahavarat

1 000 euroa	2025	2024
Rahat ja pankkisaamiset	103 831	40 543
Yhteensä	103 831	40 543

24 Myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät

SRV-konsernilla ei ollut myytäväksi luokiteltuja omaisuuseriä vuonna 2025 tai 2024.

25 Oma pääoma

Kpl	Osakkeiden lukumäärä
1.1.2024	16 937 810
Omien osakkeiden hankinta	-18 472
Omien osakkeiden luovutus	18 472
31.12.2024	16 937 810
1.1.2025	16 937 810
Omien osakkeiden hankinta	-19 545
Omien osakkeiden luovutus	44 506
31.12.2025	16 962 771

Osakkeet ja osakepääoma

SRV Yhtiöt Oyj:n ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä oli 16 962 771 ja osakepääoma 3 062 520 euroa 31.12.2025. Osakkeella ei ole nimellisarvoa, ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 16 982 343. Konsernin hallussa oli tilikauden päättyessä yhteensä 19 572 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

Merkintäoikeusanti

SRV järjesti tilikaudella 2022 merkintäoikeusannin, jonka tuloksena yhtiölle muodostui yhteensä 348 056 400 uutta osaketta. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 28.6.2022. Yhtiö toteutti 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää SRV Yhtiöt Oyj:n osakeanneissa saadut varat vähennettynä osakeantiin liittyvillä transaktiokustannuksilla sekä SRV Henkilöstö Oy:n sulautumisen yhteydessä saadut SRV:n osakkeet ja niiden mitätöinnin.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältävät ulkomaisten tytäryhtiöiden ja osakkuusyhtiöiden tilinpäätösten muuntamisessa emoyhtiön toimintavaluutaksi syntyneet muuntoerot. SRV:llä on tilinpäätöshetkellä 31.12.2025 vain euromääräisiä tytär- ja osakkuusyhtiöitä eikä sillä ole omaan pääomaan kirjattua muuntoeroa.

Oman pääoman ehtoinen laina

Joulukuussa SRV laski liikkeelle 22,5 miljoonan euron 10 prosentin kiinteäkorkoisen, vakuudettoman ja viimesijaisen vihreän hybridilainan. Hybridilainalla ei ole määriteltäyä

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

eräpäivää, mutta SRV:llä on oikeus lunastaa hybridilaina takaisin nimellisarvostaan tarkistuspäivänä 1.12.2028 ja sen jälkeen kunakin koronmaksupäivänä. Hybridilainan liikkeeseenlaskusta saatavia nettovaroja vastaava määrä käytetään hyväksytyjen vihreiden hankkeiden rahoittamiseen tai uudelleenrahoittamiseen SRV:n 19.11.2025 päivätyn vihreiden joukkovelkakirjalainojen viitekehyksen (Green Bond Framework) mukaisesti. Hybridilaina on kirjattu omaan pääomaan liikkeeseenlaskukustannuksilla vähennettynä.

Joulukuussa SRV toteutti nykyisten 21,1 milj. euron ja 36,0 milj. euron vaihtovelkakirjaehtoisten hybridilainojen takaisinostoja erittäin rajoitetulta ja ennalta määrätyltä joukolta yhteensä 15,9 milj. eurolla. Kaikki takaisinostetut hybridilainat mitätöitiin. Takaisinostoista 9,3 milj. euroa vähentää taseen oman pääoman ehtoista lainaa ja 6,5 milj. euroa voittovaroja.

Yhtiöllä on kesäkuussa 2022 toteutetun rahoitusjärjestelyn ja joulukuussa toteutettujen rajattujen takaisinostojen jäljiltä 15,2 (21,1) milj. euron ja 26,0 (36,0) milj. euron vaihtovelkakirjalainaehdotiset hybridilainat. Oman pääoman ehtoisten hybridilainojen kuponkikorko on 4,875 prosenttia vuodessa. Oman pääoman ehtoilla lainoilla ei ole eräpäivää, lainat ovat vakuudettomia ja ne ovat muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus on toteutettu siten, että hybridilainaehtoihin sisältyy osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi, mikäli yhtiö ei lunasta niitä takaisin ennen 30.6.2026. Yhtiö voi harkita tekevänsä lisää takaisinostoja vielä ennen mainittua päivää erittäin rajatulta ja ennalta määritellyltä joukolta velkakirjanhaltijoita, mikäli se kokee yksityisissä ja sijoittajakohtaisissa neuvotteluissa saavutettavan hinnoittelun ja muut ehdot kohtuullisiksi. Lainat on kirjattu taseen omaan pääomaan kirjaushetken oletetun markkina-arvon (60 % nimellisarvosta) määräisenä ja niiden arvo taseen omassa pääomassa oli 31.12.2025 24,2 milj. euroa.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

26 Varaukset
2025

1 000 euroa	Takuuvaraukset	10-vuotis- vastuuvaraus	pitkäaikaishankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	9 053	8 492	0	0	17 545
Kurssierot	0	0	0	0	0
Varausten lisäykset	4 954	350	0	0	5 304
Käytetyt varaukset	-7 241	-827	0	0	-8 068
Käyttämättömien varausten peruutukset	0	0	0	0	0
Tytäryhtiöiden myynnit	-570	0	0	0	-570
31.12.	6 196	8 015	0	0	14 211
Pitkäaikaiset	2 736	5 610	0	0	8 347
Lyhytaikaiset	3 459	2 404	0	0	5 864
Yhteensä	6 196	8 015	0	0	14 211

2024

1 000 euroa	Takuuvaraukset	10-vuotis- vastuuvaraus	pitkäaikaishankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	11 027	8 128	0	0	19 154
Kurssierot	0	0	0	0	0
Varausten lisäykset	2 571	490	0	0	3 061
Käytetyt varaukset	-4 430	-126	0	0	-4 556
Käyttämättömien varausten peruutukset	-116	0	0	0	-116
31.12.	9 053	8 492	0	0	17 545
Pitkäaikaiset	4 060	5 945	0	0	10 005
Lyhytaikaiset	4 992	2 548	0	0	7 540
Yhteensä	9 053	8 492	0	-1	17 544

Muut asiakashankkeiden varaukset sisältävät varaukset riita-asioihin ja muut asiakashankkeisiin liittyvät varaukset. 10-vuotisvastuuvaraus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon tai tiettyjen yksittäisten projektien arvioituun kokonaiskustannukseen.

SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiö SRV Rakennus Oy:tä vastaan nostettiin aiemmsen rakentaman, Jyväskylän Palokassa sijaitsevan kerrostalon vuoden 2020 tulipaloon liittyviä

kanteita Keski-Suomen käräjäoikeudessa. Kanteiden luopumisesta on sovittu vastapuolien kanssa marraskuussa 2025.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

27 Korolliset velat

Korolliset velat, ilman vuokravelkoja

	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
1 000 euroa	2025	2025	2024	2024
Pitkäaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	586	586	586	586
Joukkovelkakirjalainat	0	0	0	0
Yhtiölainat	20 175	20 175	16 326	16 326
Muut korolliset velat	14 258	14 258	14 259	14 259
Yhteensä	35 019	35 019	31 170	31 170
Lyhytaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 050	3 050	0	0
Yritystodistukset	6 000	6 000	0	0
Joukkovelkakirjalainat	0	0	0	0
Yhtiölainat	177	177	138	138
Yhteensä	9 227	9 227	138	138

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan.

Korolliset velat, vuokravelat 2025

	Rakennukset ja rakennelmat		Koneet ja laitteet	Muut	Yhteensä
1 000 euroa	Maa-alueet				
Pitkäaikainen	100 192	12 846	286	0	113 324
Lyhytaikainen	732	1 913	458	0	3 103
Yhteensä	100 924	14 759	744	0	116 427

Korolliset velat, vuokravelat 2024

	Rakennukset ja rakennelmat		Koneet ja laitteet	Muut	Yhteensä
1 000 euroa	Maa-alueet				
Pitkäaikainen	97 700	4 700	358	0	102 758
Lyhytaikainen	639	1 326	696	0	2 661
Yhteensä	98 339	6 026	1 054	0	105 419

Konserni on edellä esitettyjen vuokravelkojen lisäksi sitoutunut tekemään vuokrasopimuksen Keilaniemen kahden tontin osalta, kun Espoon kaupunki luovuttaa tonttien hallinnon uusille ostajille ja tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa. Hallinnan luovutus on tapahtunut sopimuksen mukaan ensimmäisen tontin osalta 31.12.2022 ja toisen tontin osalta se tapahtuu 31.5.2026. Ennen hallinnan luovutusta, yhtiö maksaa korvausta pääoman käytöstä tonttirahastolle. Toisen tontin osalta sopimuksen mukainen loppukauppahinta erääntyy vuonna 2026, ja velka esitetään taseella lyhytaikaisena velkana. SRV maksaa korkoa kauppahintaerille, jotka ovat siirtyneet vuodelta 2025 vuodelle 2026. Lisätietoja korollisten velkojen muutoksiin tilikaudella 2025 liitetiedossa 29 rahoitusriskien hallinta.

28 Muut velat

1 000 euroa	Kirjanpitoarvo 2025	Kirjanpitoarvo 2024
Pitkäaikaiset		
Muut velat	9 191	3 098
Yhteensä	9 191	3 098
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	55 108	53 755
Asiakashankkeisiin liittyvät ennakkomaksut	33 421	32 311
Muut ennakkomaksut	12	3
Muut lyhytaikaiset velat	31 310	35 566
Siirtovelat	28 031	24 700
Yhteensä	147 881	146 335
Siirtovelat		
Palkka - ja sosiaalikulovelat	12 517	14 851
Korko -ja muut rahoitusvelat	224	181
Projektien kustannusjaksotukset	12 898	8 864
Muut siirtovelat	2 392	804
Yhteensä	28 031	24 700

29 Rahoitusriskien hallinta

SRV-konserni altistuu liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Merkittävimmät rahoitusriskit ovat korko-, likviditeetti- ja luottoriski. Konsernin rahoitusriskien hallinta on keskitetty konsernin rahoitusosastolle. Rahoitusriskien hallinta toteutetaan hallituksen hyväksymän rahoituspolitiikan mukaisesti. Rahoituspolitiikka tarkastetaan vuosittain ja päivitetään aina tarvittaessa vastaamaan muuttunutta markkinatilannetta. Konsernin rahoitusriskien hallinnan tavoite on pienentää epävarmuutta, jota rahoitusmarkkinoilla tapahtuvat muutokset aiheuttavat konsernin tulokselle ja taloudelliselle asemalle.

Korkoriski

Konsernin korollisten velkojen ja saamisten kassavirrat ja käyvät arvot ovat alttiita korkojen muutoksille. Korkoriski muodostuu pääasiassa liiketoiminnan rahoittamiseen liittyvistä lyhyt- ja pitkäaikaisista lainoista. Konsernin rahoitus jakautuu yleisrahoitukseen ja kohdekohtaiseen rahoitukseen. Kohdekohtainen rahoitus on rakennusaikaista rahoitusta, joka tyypillisesti joko jälleenrahoitetaan, maksetaan pois, tai siirtyy ostajalle kohteen luovutushetkellä. Konserni voi ottaa pitkäaikaista velkaa sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisena. Koko lainasalkun korkojen painotettu keskiarvo oli tilinpäätöshetkellä 4,0 prosenttia (2024: 4,6 %) ja sisältäen korkojohdannaisten vaikutus 4,0 % (2024: -1,8 %). Vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorko on pääsääntöisesti Euribor.

Korkoriskiä seurataan ja mitataan tuloslaskelman näkökulmasta gap-analyysillä. Korkoriskiä hallitaan muuttamalla muuttuvakorkoisten ja kiinteäkorkoisten velkojen suhdetta lainasalkussa. Konsernilla oli 6,0 miljoonaa euroa kiinteäkorkoisia lainoja tilinpäätöshetkellä (2024: ei kiinteäkorkoisia). Korkoriskiä hallitaan myös korkojakson valinnalla ja johdannaisilla. SRV Yhtiöt Oyj on solminut heinäkuussa 2015 kaksi kappaletta koronvaihtosopimusta, joiden yhteenlaskettu pääoma on 100 miljoonaa euroa. Koronvaihto alkoi heinäkuussa 2016, ja sopimukset erääntyivät vuonna 2025. Konsernilla ei ollut voimassa olevia korkojohdannaisia tilinpäätöshetkellä. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaisten käyvät arvot vastaavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai saisi, jos se purkaisi johdannaisopimuksen. Korkojohdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksyttyihin hinnoittelumalleihin. Käytettyihin korkojohdannaisiin ei ole sovellettu suojauslaskentaa. Korkojohdannaisten arvostusten tulosvaikutus olisi ollut 0,0 miljoonaa euroa (2024 0,2 miljoonaa euroa) korkojen noustessa yhden prosenttiyksikön. Korkojen laskiessa yhden prosenttiyksikön olisi tulosvaikutus ollut -0,0 miljoonaa euroa (2024 -0,2 miljoonaa euroa). Yleisellä korkotason muutoksella on myös suoria vaikutuksia konsernin asiakkaiden investointipäätöksiin ja sitä kautta konsernin liiketoiminnan kassavirtoihin

Oheinen IFRS 7 -standardin mukainen herkkyysanalyysi sisältää tilinpäätöstaseen mukaiset vaihtuvakorkoiset rahoitusvelat- ja saamiset, joissa on korontarkistus seuraavan 12 kuukauden aikana. Herkkyysanalyysi sisältää myös koronvaihtosopimukset.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

2025						2024		
1 000 euroa	Korkopositio	Keskikorko	Korkojakson keskimaturiteetti, kk	Korkoherkkyys 1) Korkokulut ja tuotot		Korkopositio	Korkoherkkyys euroa	
				-1%	+1%		-1%	+1%
Vaihtuvakorkoiset velat	-23 988	3,96 %	6,2	114	-114	-17 049	72	-72
Vaihtuvakorkoiset saatavat	103 133	1,71 %	1,0	-988	988	39 660	-380	380
Johdannaiset	—	— %	—	—	—	100 000	-249	249
Johdannaisten käyvän arvon muutos	—	—	—	—	—	100 000	-244	242
Yhteensä				-874	874		-801	799

1 Markkinakorkojen yhden prosenttiyksikön vaikutus konsernin korkokuluihin tai -tuottoihin seuraavan 12 kuukauden aikana. Muiden muuttujien oletetaan pysyvän vakiona.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyssraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Valuuttariski

Tilinpäätöshetkellä 2025 SRV:llä on ainoastaan euromääräisiä tytäryhtiöitä ja osakkuusyhtiöitä, joten konsernilla ei ole merkittävää valuuttariskiä. SRV myi viimeisen omaisuuseränsä Venäjällä, 50 prosentin omistuksensa pietarilaisesta Pearl Plaza – kauppakeskuksesta tilikaudella 2024. Tilinpäätöshetkellä konsernilla ei ollut voimassa valuuttariskiä suojaavia johdannais sopimuksia (2024: ei voimassa olevia suojauksia).

Konsernin herkkyys valuuttakurssimuutoksille ja ruplamääräinen valuuttakurssipositio

SRV on myynyt viimeisen omaisuuseränsä Venäjällä tilikaudella 2024. Tilikauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli 0,0 (-4,9) milj. euroa.

Likviditeetti- ja jälleenrahoitusriskien hallinta

Likviditeetti- ja jälleenrahoitusriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen, kassavirtaan ja yhtiön omaperusteisten hankkeiden toteuttamiseen, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. Konsernin johto seuraa rahoituksen riittävyttä säännöllisellä lyhyen- ja pitkäntähtäimen likviditeettisuunnittelulla ja -seurannalla. Konserni ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja suunnittelulla.

Konsernin pääasialliset rahoituksen lähteet ovat projektikohtaiset lainat ja sitova maksuvalmiusluotto. Omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyynnein, kohdekohtaisin luotoin ja yhtiön yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen. Konserni aloittaa vain sellaisia kohteita, joiden rahoitus on varmistettu. Yksittäisten saatavien myyntiä voidaan myös käyttää tarvittaessa likviditeetin hallintaan siihen saatujen limiittien puitteissa. Saatavat siirretään riskeineen ja etuineen, eikä niihin liity takaisinostovelvoitteita, jolloin ne on kirjattu kokonaan pois taseesta. Järjestelyyn liittyy factoring- rahoitukselle ominainen riski siitä, että järjestelyn vastapuoli voi lopettaa saamisjärjestelyn yksipuolisesti, jolloin saamisia ei voida enää myydä.

Yhtiö sopi toukokuussa sitovasta 40 miljoonan euron suuruisesta vakuudettomasta vastuullisuustavoitteisiin sidotusta maksuvalmiusluotosta syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa. Maksuvalmiusluoton maturiteetti on kolme vuotta yhden vuoden lisäoptiolla. Uusi maksuvalmiuslimiitti on voimassa toukokuuhun 2028. Se korvaa huhtikuussa 2023 allekirjoitetun sitovan 40 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman maksuvalmiusluoton. Maksuvalmiusluoton korkomarginaali on sidottu kahteen SRV:n keskeisistä vastuullisuustavoitteista: epäsuorien päästöjen (scope 3) päästöintensiteettiin sekä tapaturmataajuuteen (LTIF).

Yhtiön 40 milj. euron sitovasta maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa allokoituna sitovaksi tililimiitiksi 10 milj. euroa, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävä 30 milj. euroa oli myös katsauskauden lopussa käyttämättä.

Yhtiö sopi kesäkuussa kahden rahoittajan kanssa sitovasta 15 miljoonan euron tonttihakintojen rahoitukseen tarkoitetusta limiitistä. Limiitti on voimassa kolme vuotta, ja sen taloudelliset kovenantit ovat omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste. Limiitti oli katsauskauden lopussa käyttämättä.

Yhtiöllä on 100 miljoonan euron kotimainen yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden lopussa laskettu liikkeelle yritystodistuksia 6,0 milj. euroa.

SRV:n rahoitus sopimuksissa taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, nettovelka-/käyttökate ja minimilikviditeetti sekä eräitä muita rajoitteita. Rahoitus sopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointikohteiden osatuloutusperiaatteen mukainen tuloutus ja pääomalainojen sisällyttäminen omaan pääomaan huomioidaan omavaraisuusaste- ja nettovelka-/käyttökate kovenanttien laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Minimilikviditeetti käsittää konsernin syndikaattipankeissa olevat rahavarat ja talletukset, joista on vähennetty yli 10 päivää myöhässä olevat ostovelat, sekä käyttämättömän osuuden maksuvalmiuslimiitistä, tililimiitistä ja projektirahoituksesta. Rahoitus sopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen mukaisesti sopimuksissa määritettyjen laskentaperiaatteiden perusteella. Sopimuksissa on ristiineräännyttä misehtoja.

Kovenanteista tilikaudella raportoitiin kvartaaleittain ja puolivuosit tain omavaraisuusaste, velkaantumisaste, nettovelka-/käyttökate ja minimilikviditeetti. Säännöllisesti raportoitavien kovenanttien rikkoutuessa velkojalla on oikeus vaatia velkojen välitöntä takaisinmaksua. Kovenantit sekä niiden tasot tilinpäätöshetkellä on esitetty pääoman hallinta -osiossa myöhemmin tässä liitteessä.

Alla olevassa maturiteettijakaumassa on esitetty konsernin rahoitusvelkojen sopimusperusteiset maksut tilinpäätöshetkellä. Maksut sisältävät koron maksut, pääoman takaisinmaksut sekä muut sopimukseen perustuvat maksut. Maturiteettitaulukossa ei näy omassa pääomassa esitetyn, oman pääoman ehtoisten hybridilainojen tulevia arvioituja maksuja. Lisätietoa hybridilainoista annetaan liitteessä 25 Oma pääoma ja tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 144,6 milj. euroa (2024: 79,6 milj. euroa) koostuen nostamattomista projektilainoista 0,7 milj. euroa (2024: 0,0 milj. euroa), nostamattomasta sitovasta maksuvalmiuslimiitistä 30,0 milj. euroa (2024: 29,0 milj.

euroa), käyttämättömästä sitovasta tililimiitistä 10,0 milj. euroa (2024: 10,0 milj. euroa)
rahavaroista 103,8 milj. euroa (2024: 39,6 milj. euroa).

Suomessa rakenteilla olevien omaperusteisten asunto- ja toimitilakohteiden jäljellä
olevat kauppahintasaatavat olivat tilinpäätöshetkellä 9,7 milj. euroa (2024: 0,0 milj. euroa)
ja nostamattoman omaperusteisen kohderahoituksen määrä oli 7,4 milj. euroa (2024: 0,0
milj. euroa). SRV arvioi, että omaperusteisten kohteiden loppuun rakentamiseen sitoutuu
10,0 milj. euroa (2024: 0,0 milj. euroa). Rahoituksen lähteet on kuvattu Rahoitusreservit
taulukon muodossa maturiteettitaulukon alla.

Rahoitusvelkojen maturiteettijaukauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

2025	Maturiteetti						
1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹	2026	2027	2028	2029	myöhemmin
Rahalaitoslainat	3 636	6 726	4 301	983	409	300	733
Yhtiölainat ²	20 352	28 159	876	1 428	1 283	1 693	22 879
Yritystodistukset	6 000	6 000	6 000	0	0	0	0
Muut velat	14 259	14 259	0	0	0	0	14 259
Muut korottomat velat	18 253	19 648	10 457	3 122	0	6 069	0
Ostovelat	55 108	55 108	55 108	0	0	0	0
Yhteensä	117 607	129 900	76 742	5 533	1 692	8 062	37 871

Rahoitusvelkojen maturiteettijaukauma, vuokrasopimusvelat

2025	Maturiteetti						
1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	2026	2027	2028	2029	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	116 427	265 715	8 909	8 514	8 315	8 316	231 661

1 Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut
2 Yhtiölainojen pääoman ja korkojen takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon luovutushetkellä asunnon ostajalle. Riippumatta siitä, onko kohde keskeneräinen vai valmis, mutta luovuttamatta ostajalle, SRV:n velkaosuuden mukainen pääoma ja korot esitetään täysimääräisesti laskettuna aina lainan eräpäivään saakka SRV:n taseessa. Vasta kun määräysvalta luovutetaan, korot ja pääoma poistuvat taulukosta

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Rahoitusvelkojen maturiteettijaukauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

2024			Maturiteetti				
1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu 1)	2025	2026	2027	2028	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	0	0	0	0	0	0	0
Rahalaitoslainat	586	1 880	772	257	0	0	851
Yhtiölainat2)	16 464	26 690	1 096	1 029	1 465	1 112	21 988
Yritystodistukset	0	0	0	0	0	0	0
Muut velat	14 259	14 259	0	0	0	0	14 259
Muut korottomat velat	9 062	9 920	6 450	3 470	0	0	0
Johdannaisvelat	0	0	0	0	0	0	0
Ostovelat	53 755	53 755	53 755	0	0	0	0
Yhteensä	94 125	106 504	62 073	4 756	1 465	1 112	37 098

Rahoitusvelkojen maturiteettijaukauma, vuokrasopimusvelat

2024			Maturiteetti				
1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	2025	2026	2027	2028	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	105 419	252 458	7 983	7 218	6 999	7 006	223 252

1 Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut
2 Yhtiölainojen pääoman ja korkojen takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon luovutushetkellä asunnon ostajalle. Riippumatta siitä, onko kohde keskeneräinen vai valmis, mutta luovuttamatta ostajalle, SRV:n velkaosuuden mukainen pääoma ja korot esitetään täysimääräisesti laskettuna aina lainan eräpäivään saakka SRV:n taseessa. Vasta kun määräysvalta luovutetaan, korot ja pääoma poistuvat taulukosta.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitiilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Rahoitusreservit

1 000 euroa	31.12.2025	31.12.2024
Sitova maksuvalmiusluotto	30 000	29 011
Sitova tililimiitti	10 000	10 000
Nostamattomat projektilainat	720	0
Rahat ja pankkisaamiset	103 831	40 543
Yhteensä	144 551	79 554

Luottoriski

Myyntisaamisiin, siirtosaamisiin pitkäaikaishankkeista asiakkailta sekä osakkuusyhtiö- ja yhteisyrityslainasaamisiin, talletuksiin ja johdannaiskauppoiin perustuviin saataviin liittyy luottoriski. Luottoriskiä hallinnoidaan konsernin rahoituspolitiikan osana olevan luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Hankkeiden asiakkaina on pääosin suuria, tunnettuja ja vakavaraisia yrityksiä. Mikäli ei ole tietoa asiakkaan maksukyvyystä, tarkistetaan tiedot yleisistä kauppa- ja luottotietorekistereistä ja pyydetään tarvittaessa vakuus. Kansainvälisten toimitilahankkeiden osalta tehdään tarkempia asiakkaiden taustaselvityksiä, mikäli asiakasta ei ennestään tunneta. Asunnonostajilta ei tarkisteta maksukykytietoja, mutta omistusoikeus asuntoon siirretään asiakkaalle vasta kun kauppasumma on kokonaisuudessaan maksettu. Keskeneräisistä asunnoista tehdyissä kaupoissa ostajalla on asuntokauppalain mukainen mahdollisuus purkaa kauppa ennen asunnon luovutusta, mutta peruuttamisesta joutuu maksamaan vahingonkorvausta. Vastaavasti rakennusliike saa purkaa kaupan, jos ostaja jättää sovitut maksusuoritukset tekemättä.

Sijoitukset ja johdannaiset

Konsernilla ei ole merkittävää sijoitustoimintaa. Tehdyt sijoitukset liittyvät kassan päivittäis-hallintaan ja ovat pääsääntöisesti lyhytaikaisia pankkitalletuksia vakavaraisiin yhteistyöpankkeihin. Sijoitukset vähäriskisiin korkorahastoihin ovat myös mahdollisia rahoituspolitiikan mukaisesti. Konsernin rahoitusyksikkö vastaa sijoitusten vastapuoliin liittyvästä luottoriskistä hallituksen rahoituspolitiikan mukaisesti. Johdannaiset tehdään suojaamistarkoituksessa. Johdannaissopimusten vastapuolten kanssa tehdyt sopimukset perustuvat ISDA-yleissopimukseen. Järjestelyjen ehtojen mukaan yksittäisen vastapuolen samassa valuutassa oleva nettomääräinen saamis- tai velkapositio katsotaan tiettyjen tapahtumien (kuten maksujen laiminlyönnin) toteutuessa velaksi ja kaikki siihen liittyvät järjestelyt päättyvät. Koska SRV:llä ei tilinpäätöshetkellä ole laillisesti toimeenpantavissa olevaa kuittausoikeutta, kyseisiä rahamääriä ei ole vähennetty toisistaan taseessa. Sekä talletuksiin että johdannaisiin liittyvän luottoriskin katsotaan olevan vähäinen.

Myyntisaamiset ja asiakashankkeisiin perustuvat siirtosaamiset

Liiketoimintayksiköt hallinnoivat asiakashankkeisiin perustuvia siirtosaamisia ja myyntisaamisiin liittyvää luottoriskiä konsernin luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Luottopolitiikassa on määritelty luottopäätösprosessin, myyntiehtojen ja perintätoimen vaatimukset. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyhtiöitä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyhtiöitä. Asuntoliiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Asuntokaupassa asiakas saa määräysvallan asuntoon, kun kaikki kauppahintaerät on maksettu. Vuokralaishankinnassa noudatetaan samoja luottopolitiikan periaatteita kuin kaupallisissa hankkeissa.

Konserni soveltaa odotettavissa olevien luottotappioiden kirjaamiseen menettelyä, jonka mukaan kaikkia myyntisaamisia ja sopimukseen perustuvista omaisuuseriä tarkastellaan kutakin erikseen ja kirjataan koko voimassaoloajalta odotettavissa olevat luottotappiot. Edellisessä kappaleessa kerrotusta liiketoimintamallista ja asiakasprofiilista johtuen konsernille ei ole viimeisten vuosien aikana pääsääntöisesti syntynyt olennaisia luottotappioita. Eräaseen toimitilaurakkaan kuitenkin liittyy merkittävä luottotappioriski: SRV keskeytti vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä Oulussa rakenteilla olevan Torihotellin urakan tilaajan maksuvaikeuksista johtuen. SRV haki 27.6.2022 tilaajan asettamista konkurssiin, minkä seurauksena Oulun käräjäoikeus asetti hotellia rakennuttavan yhtiön, Kiinteistö Oy Oulun Torihotellin, konkurssiin 26.8.2022. Urakkasopimus rakennuksen loppuun rakentamisesta solmittiin 3.7.2025 ja keskeneräinen rakennus myytiin 4.7.2025 Balder Finlandille. 12.9.2025 SRV tiedotti käynnistävänsä Torihotellin rakennustyöt. SRV:n 14,7 milj. euron saamiset Kiinteistö Oy Oulun Torihotellilta olivat osa heinäkuun 2025 alussa solmittua urakkasopimusta eivätkä siten enää muodosta välitöntä luottotappioriskiä.

Kilpailu uusista tilauksista on rakennusalalla tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden saavuttamista määrätyssä aikataulussa sekä sovittujen toimintatapojen noudattamista. Erityisesti lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä. Urakkakohteiden saamisissa voi olla lisä- ja muutostöitä, joihin liittyy reklamaatioita tai erimielisyyksiä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Mikäli taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. Riitatapausten tuomioistuinkäsittelyn vaatimaa aikaa ei myöskään pystytä tarkasti arvioimaan. Ajan kuluessa tuloutettavien urakoiden lisä- ja muutostöistä kirjataan vain todennäköisesti laskutettava osuus IFRS 15 mukaisissa tuloutuskirjauksissa. Urakan laskutuksen kokonaisennusteeseen ei huomioida eriä, joihin liittyy merkittävä riski arvonalentumisesta ja joita yhtiö ei odota saavansa.

Myyntisaamisten erääntymiserittely

1 000 euroa	2025	2024
Erääntymättömät myyntisaamiset	24 332	62 109
1-30 päivää erääntyneet	1 166	1 658
31-60 päivää erääntyneet	5	-1 878
61-90 päivää erääntyneet	2 152	29
91-180 päivää erääntyneet	0	0
181-360 päivää erääntyneet	43	148
Yli 361 päivää erääntyneet	138	149
Myyntisaamiset yhteensä	27 836	62 217

Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä eriä. Liiketoimintamallista ja asiakasprofiilista johtuen konsernille ei ole viimeisten vuosien aikana syntynyt olennaisia luottotappioita. Myyntisaamisia ja sopimukseen perustuvia omaisuuseriä on tarkasteltu kutakin erikseen ja koska olennaisia luottotappioita ei oleteta syntyvän, ei luottotappiovarausta ole kirjattu.

Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä

Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä arvioidaan arvonalentumisen varalta käyttäen kolmivaiheista mallia.

- Konsernin johto tarkastelee osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten odotettavissa olevia rahavirtoja ensin kokonaisuutena osakkuusyhtiösijoitusten kanssa ja arvioi säännöllisesti, onko saamisten luottoriski kohonnut merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Jos saamisen luottoriskin katsotaan olevan alhainen, tai sen luottoriski ei ole kohonnut merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen, sisältyy saaminen vaiheeseen 1, ja arvonalentuminen lasketaan perustuen arvioon 12 kuukauden aikana tapahtuvien luottotappioiden todennäköisyydestä.
- Mikäli havaitaan, että lainasaamisen luottoriski on kohonnut merkittävästi, siirtyvät lainasaamiset vaiheeseen kaksi, jolloin niihin liittyvää tappion todennäköisyyttä arvioidaan koko eliniältä. Tällöin luottotappio kirjataan lainasaamisen koko eliniältä ja lasketaan vertaamalla koko eliniältä arvioituja tulevia rahavirtoja sopimusperusteisiin rahavirtoihin.
- Jos lainasaamiset todetaan luottoriskin johdosta arvoltaan alentuneiksi, ne siirretään vaiheeseen kolme.

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2025 ei ole lainasaamisia osakkuus- tai yhteisyrityksiltä.

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat
arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat
SRV:llä ei ollut käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia koronvaihtosopimuksia 31.12.2025 (2024: 100 miljoonaa euroa).

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

1 000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2025				
Johdannaissaamiset	0	0	0	0
Johdannaisvelat	0	0	0	0
31.12.2024				
Johdannaissaamiset	0	1 603	0	1 603
Johdannaisvelat	0	0	0	0

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

1 000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2025				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	26	6 242	6 269
Pitkäaikaiset saamiset	0	0	0	0
31.12.2024				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	39	7 072	7 111
Pitkäaikaiset saamiset	0	0	0	0

Tason 1 instrumentit ovat markkinoilla aktiivisen kaupankäynnin kohteena, jolloin käyvät arvot perustuvat suoraan markkinahintaan.
Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilta saataviin tietoihin.
Tason 3 instrumenttien käypä arvo ei perustu todettavissa olevaan markkinatietoon, vaan arvostus perustuu esimerkiksi välittäjien antamiin noteerauksiin, markkina-arvostusraportteihin tai kassavirtapohjaisiin ennusteisiin. Arvostus voi perustua myös hankintamenoön, mikäli tämä on paras arvio käyvästä arvosta.
Noteeraamattomat osakkeet ja sijoitukset koostuivat tilikaudella 2024 pääosin henkilöstön vapaa-ajan käyttöön ostetuista osakkeista, jotka on myyty tilikaudella 2024 (taso 2) ja kiinteistösijoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3). Tasolle 3 kirjatut varat koostuvat pääasiassa sijoituksesta Tampereen Kansin ja Areena -hankkeeseen 6,1 milj. euroa (2024: 7,0 milj. euroa), ja lisäksi niihin sisältyi sijoituksia kiinteistösijoitusrahastoihin

ja- hankkeisiin. Tasoille 2 ja 3 kuuluvien varojen ja pitkäaikaisten saamisten muutokset on esitetty liitetiedossa 17.

Pääoman hallinta

Konsernin tehokkaalla pääomarakenteen hallinnalla varmistetaan, että konserni pystyy tukemaan liiketoimintoja sekä kasvattamaan omistaja-arvoa sijoittajille. Konsernilla ei ole luottoluokitustilaitoksen antamaa julkista luottoluokitusta. SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti. Pääomarakenteen ylläpitämiseksi konserni voi sovitella osingonmaksuaan, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai oman pääoman ehtoisia lainoja. Lisäksi konserni voi sopeuttaa liiketoimintojaan ja pääoman käyttööän pääomarakenteensa ylläpitämiseksi. Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella ja nettovelkaantumisasteella, jotka ovat myös pääasiallisten lainojen raportoitavia taloudellisia kovenantteja. Oma pääoma yhteensä sisältää emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille omistajille kuuluvan pääoman sekä oman pääoman ehtoisen lainan.

Konsernin lainoihin sisältyy kovenantteja, jotka on kuvattu yllä kohdassa "Likviditeetti- ja jälleenrahoitusriskien hallinta". Kovenantit lasketaan kunkin lainasopimuksen ehtojen mukaisesti, ja ne perustuvat joko FAS- tai IFRS-lukuihin. Seuraavassa taulukossa on kuvattu konsernin tilikauden päättyessä käytössä olleen pääasialliset raportoitavat kovenantit tilikaudella 2025 sekä niiden tasot 31.12.2025 ja 31.12.2024. Kaikkien lainasopimusten kovenanttitasot täyttyivät 31.12.2025.

Luottoliittisopimusten taloudelliset kovenantit	Kovenanttiarvo	31.12.2025	31.12.2024
Osatuloutettu omavaraisuusaste	>30%	50 %	48 %
Nettovelkaantumisaste (ilman IFRS 16 vaikutusta)	≤70%	-34 %	-6 %
Minimilikviditeetti	>25 meur kauden lopussa	136.2	77
Nettovelka- / käyttökate (osatuloutettu ja ilman IFRS 16 vaikutusta)	< 3,5	-1.72	-0.53

30 Muut ehdolliset velat ja vastuut

1 000 euroa	2025	2024
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset	23 402	16 464
Muut vastuusitoumukset		
Annetut investointisitoumukset	19 586	19 586
Tonttisitoumukset	63 474	20 392

Konsernin emoyhtiö on antanut tytäryhtiöidensä sitoumusten vakuudeksi takauksia. Näiden takausten yhteismäärä oli 198,0 milj. euroa (182,4 milj. euroa).

Vuokrasopimusvelkoihin lukeutumattomien vuokrasopimusten vuokratulot

1 000 euroa	2025	2024
Lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvät kulut	-19 761	-21 309
Arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin liittyvät kulut	-28	-29
Sellaisiin muuttuviin vuokriin liittyvät kulut, joita ei sisällytetä määritettäviin vuokrasopimusvelkoihin	-1 122	-1 157
Yhteensä	-20 910	-22 495

Käyttöoikeusomaisuuseriin lukeutumattomien vuokrasopimusten vuokratulot koostuvat pääosin työmaakalustoa koskevista vuokratuluista (lyhytaikaiset vuokrasopimukset).

Vuokrasopimusvelkoihin luettavien sopimusten lähtevä rahavirta

1 000 euroa	2025	2024
Yhteensä	-9 212	-8 224

Vuokravelkoihin luettavien vuokrasopimusten rahavirta esitetään liiketoiminnan rahavirran erän 'maksut liiketoiminnan kuluista' sijasta 'maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista', sekä rahoituksen rahavirran erissä 'lainojen nostot ja maksut vuokraveloista'.

31 Johdannaisinstrumenttien käyvät arvot ja nimellisarvot

1 000 euroa	2025		2024	
Johdannais­sopimusten käyvät arvot1	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Valuuttatermiinit ja -optiot	0	0	0	0
Koronvaihtosopimukset	0	0	1 603	0
Yhteensä	0	0	1 603	0

1 000 euroa		
Johdannais­sopimusten nimellisarvot	2025	2024
Valuuttatermiinit ja -optiot	0	0
Koronvaihtosopimukset	0	100 000
Yhteensä	0	100 000

Johdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolen hintanoteerauksia

32 Velkojen täsmäytys rahoituksen rahavirtaan

1 000 euroa	Pitkäaikaiset		Lyhytaikaiset	
	Korolliset velat	Oman pääoman ehtoinen laina	Korolliset velat	Yhteensä
Velat 1.1.2024	134 505	33 529	4 449	172 483
Lainojen nostot	586	0	0	586
Lainojen takaisinmaksut	0	0	-1 845	-1 845
Siirto lyhyt/pitkäaikaisiin	0	0	55	55
Uudet vuokrasopimukset ja velkojen uudelleen määrittäminen	4 917	0	58	4 975
Myytyihin omaperusteisiin asuntokohteisiin liittyvä vuokraelka	-63	0	0	-63
Vuokrasopimusvelkojen vähennykset	-2 478	0	0	-2 478
Vuokrasopimusvelan lyhennykset rahavirroissa	-2 737	0	0	-2 737
Yhtiölainojen muutos	-802	0	82	-720
Lyhytaikaisten velkojen muutos	0	0	0	0
Muut korolliset velat	0	0	0	0
Muutos veloissa, joihin ei liity rahavirtaa:				
Efektiivinen korko	0	0	0	0
Muut ei-rahavirtamuutokset	0	0	0	0
Velat 31.12.2024	133 927	33 529	2 799	170 255
Lainojen nostot	0	0	3 050	3 050
Lainojen takaisinmaksut	0	0	0	0
Siirto lyhyt/pitkäaikaisiin	0	0	0	0
Uudet vuokrasopimukset ja velkojen uudelleen määrittäminen	16 840	0	808	17 648
Myytyihin omaperusteisiin asuntokohteisiin liittyvä vuokraelka	-165	0	0	-165
Vuokrasopimusvelkojen vähennykset	-2 682	0	-367	-3 049
Vuokrasopimusvelan lyhennykset rahavirroissa	-3 426	0	0	-3 426
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	0	21 802	0	21 802
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	0	-9 332	0	-9 332
Yhtiölainojen muutos	3 849	0	40	3 889
Lyhytaikaisten velkojen muutos	0	0	6 000	6 000
Muut korolliset velat	0	0	0	0
Muutos veloissa, joihin ei liity rahavirtaa:				
Efektiivinen korko	0	0	0	0
Muut ei-rahavirtamuutokset	0	0	0	0
Velat 31.12.2025	148 343	45 999	12 330	206 672

33 Tytäryritykset

Nimi	Kotipaikka	Konsernin osuus osakepääomasta (%)	Konsernin osuus äänivallasta (%)
SRV Rakennus Oy	Espoo	100 %	100 %
SRV Ream Oy	Helsinki	100 %	100 %
SRV Joensuu Oy	Espoo	100 %	100 %
SRV Voima Oy	Espoo	100 %	100 %
SRV Ehituse AS	Tallinna	100 %	100 %

Lista ei sisällä vaihto-omaisuusyhtiöitä.

SRV Infra Oy:n osakekanta on myyty joulukuussa 2025. Tytäryhtiö on yhdistelty konserniin 31.12.2025 saakka. SRV Asumisen Palvelut Oy on sulautunut emoyhtiönsä SRV Rakennus Oy:öön tilikaudella 2025.

International RE Oy:n osakekanta on myyty joulukuussa 2024. Tytäryhtiö on yhdistelty konserniin joulukuuhun 2024 saakka.

34 Lähipiiritapahtumat

2025

1 000 euroa	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	3 511	0	0	0	0	0
Yhteisyritykset	0	0	0	0	0	0
Osakkuusyhtiöt	0	0	0	0	0	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0	0	0
Yhteensä	3 511	0	0	0	0	0

2024

1 000 euroa	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	2 769	0	0	0	0	0
Yhteisyritykset	0	0	0	0	0	0
Osakkuusyhtiöt	0	0	0	0	0	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0	0	0
Yhteensä	2 769	0	0	0	0	0

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys sekä tytär-, osakkuus- ja yhteisyritykset. Lähipiiriin luetaan myös hallituksen ja konsernin johtoryhmän jäsenet.

Muu lähipiiri koostuu konsernin johdon sekä konsernitilinpäätökseen sisällytettyjen yhtiöiden vähemmistöomistajien vaikutusvallassa olevien yhtiöiden kanssa tehdyistä liiketoimista. Tavaroita ja palveluja myydään lähipiirille käyvin hinnoin. Lähipiiriin kuuluvat tytäryritykset on lueteltu edellä kohdassa 33 Tytäryritykset. Tytäryritysten luvut on konsolidoitu konserniin, joten niiden luvut eivät sisälly kohtaan 34 Lähipiiritapahtumat.

Johdon palkkojen ja työsuhde-etuuksien erittely

1 000 euroa	2025	2024
Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet*	2 325	1893
Osakeperusteiset maksut*	152	0
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, lakisääteinen eläkemaksu	789	590
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, vapaaehtoinen lisäeläkemaksu	0	0
Irtisanomisen yhteydessä suoritettut etuudet	0	0
Yhteensä	3 266	2482

*Ilman toimitusjohtajan palkkaa ja palkkiota

Yhtiön työntekijöiden lakisääteiset työeläkevakuutukset ovat Ilmarisessa. Ne maksetaan lakisääteisen eläkemaksuprosentin 24,82 (23,85 %) mukaisesti.

Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot

1 000 euroa	2025	2024
Sipola Saku, toimitusjohtaja	702	580
Hallituksen jäsenet		
Lehtoranta Ari, hallituksen puheenjohtaja, alkaen 25.3.2024	85	80
Iisakka Heli	60	61
Leinonen Hannu, 3.6.2025 saakka	44	53
Ahokas Matti	48	49
Kokkila Tuomas, alkaen 25.3.2024	51	44
Hyvönen Anna, alkaen 27.3.2025	44	0
Yli-Kyyny Tomi, 25.3.2024 saakka	0	6
Kokkila Timo, 25.3.2024 saakka	0	4
Hallituksen jäsenet yhteensä	332	297

Tilikaudella 2025 hallituksen jäsenten palkitseminen koostui yhtiökokouksen hyväksymistä vuosipalkkiosta ja läsnäolon perusteella maksettavista kokouspalkkioista. Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti vuosipalkkiot maksettiin SRV:n osakkeina ja rahana siten, että noin 40 % vuosipalkkion määrästä maksettiin osakkeina. Yllä olevassa taulukossa on esitetty osakkeina ja rahana maksettujen palkkioiden euromääräinen kokonaissumma.

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli SRV Yhtiöt Oyj irtisanoo sopimuksen, irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta. Toimitusjohtajan lakisääteisiä eläkemaksuja maksettiin vuonna 2025 noin 174 tuhatta euroa (138 tuhatta euroa).

35 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

SRV tiedotti 19.1.2026 nostavansa arviota vuoden 2025 liikevaihdesta ja tarkentavansa arviota operatiivisen liikevoiton osalta. Ohjeistuksen tarkentamisen syy oli käynnissä olevien hankkeiden ennakoitua etupainotteisempi liikevaihdon kertymä loppuvuoden aikana.

SRV tiedotti 11.2.2026 käynnistävänsä omien osakkeiden hankinnan osakepohjaisia kannustinjärjestelmiä varten. Osakkeiden hankinta päättyy kun tarvittavat osakkeet on hankittu. Hankittava määrä on korkeintaan 63 000 osaketta, joka vastaa noin 0,37 % SRV:n kaikista osakkeista.

SRV tiedotti 18.2.2026 toteuttaneensa vaihtovelkakirjalainaehtoisten hybridilainojen rajattuja takaisinostoja nimellisarvoltaan yhteensä noin 2,1 miljoonalla eurolla.

SRV tiedotti 17.2.2026 hankkineensa 2 928 omaa osaketta. Yhtiön hallussa oli 17.2.2026 tehtyjen kauppojen jälkeen 22 500 osaketta. SRV tiedotti 18.2.2026 hankkineensa 2 789 omaa osaketta. Yhtiön hallussa oli 18.2.2026 tehtyjen kauppojen

jälkeen 25 289 osaketta. SRV tiedotti 19.2.2026 hankkineensa 2 804 omaa osaketta. Yhtiön hallussa oli 19.2.2026 tehtyjen kauppojen jälkeen 28 093 osaketta. SRV tiedotti 20.2.2026 hankkineensa 2 523 omaa osaketta. Yhtiön hallussa oli 20.2.2026 tehtyjen kauppojen jälkeen 30 616 osaketta. SRV tiedotti 23.2.2026 hankkineensa 2 180 omaa osaketta. Yhtiön hallussa oli 23.2.2026 tehtyjen kauppojen jälkeen 32 796 osaketta. SRV tiedotti 24.2.2026 hankkineensa 1 849 omaa osaketta. Yhtiön hallussa oli 24.2.2026 tehtyjen kauppojen jälkeen 34 645 osaketta. SRV tiedotti 25.2.2026 hankkineensa 1 361 omaa osaketta. Yhtiön hallussa oli 25.2.2026 tehtyjen kauppojen jälkeen 36 006 osaketta. SRV tiedotti 26.2.2026 hankkineensa 1 624 omaa osaketta. Yhtiön hallussa oli 26.2.2026 tehtyjen kauppojen jälkeen 37 630 osaketta. SRV tiedotti 27.2.2026 hankkineensa 1 609 omaa osaketta. Yhtiön hallussa oli 27.2.2026 tehtyjen kauppojen jälkeen 39 239 osaketta. SRV tiedotti 2.3.2026 hankkineensa 1 636 omaa osaketta. Yhtiön hallussa oli 2.3.2026 tehtyjen kauppojen jälkeen 40 875 osaketta.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma

1000 euroa	Liite	2025	2024
LIKEVAIHTO	1	9 297	9 619
Liiketoiminnan muut tuotot	2	0	1
Henkilöstökulut	3		
Palkat ja palkkiot	3	-6 483	-6 915
Henkilösivukulut	3		
Eläkekulut		-1 130	-1 173
Muut henkilösivukulut		-208	-159
Poistot ja arvonalentumiset	4	-408	-334
Liiketoiminnan muut kulut	5	-12 576	-6 923
LIIKETULOS		-11 508	-5 883
Rahoitustuotot ja -kulut	6	16 035	-7 820
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista ja niiden palautumiset	6	0	-1 260
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		4 527	-14 963
Tilinpäätössiirot	7	0	0
Tuloverot	8	2 498	2 274
TILIKAUDEN TULOS		7 025	-12 689

Emoyhtiön tase

1000 euroa	Liite	2025	2024
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	9	1 853	498
Aineelliset hyödykkeet	9	1 503	417
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	10	188 425	200 556
Muut osakkeet ja osuudet	10	544	544
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		192 325	202 014
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus		3	3
Pitkäaikaiset saamiset	12	20 227	20 429
Lyhytaikaiset saamiset	12	1 876	2 879
Rahat ja pankkisaamiset		103 180	39 709
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		125 286	63 021
VASTAAVAA YHTEENSÄ		317 611	265 035
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	14	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	14	310 219	310 219
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	14	-233 874	-221 080
Tilikauden voitto/tappio	14	7 025	-12 689
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		86 432	79 513
PAKOLLISET VARAUKSET	16	3 352	0
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	17	64 298	57 924
Lyhytaikainen vieras pääoma	18	163 529	127 597
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		227 827	185 522
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		317 611	265 035

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyssraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

1000 euroa	2025	2024
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myynnistä saadut maksut	7 998	9 346
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	14	1 352
Maksut liiketoiminnan kuluista	-15 612	-13 826
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-7 601	-3 128
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	2 722	3 764
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-3 461	-4 486
Maksetut välittömät verot	0	0
Liiketoiminnan rahavirta	-8 339	-3 850
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2 867	-319
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0	304
Investoinnit sijoituksiin	-230	-25
Sijoitusten luovutustulot	0	335
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	34 148	10 124
Myönnetyt lainat muille	0	0
Lainojen takaisinmaksut tytäryhtiöiltä	2 700	63
Saadut osingot investoinneista	0	350
Investointien rahavirta	33 751	10 831

1000 euroa	2025	2024
Rahoituksen rahavirta:		
Lainojen nostot	0	586
Saadut konserniavustukset	0	3 000
Hybridilainan nostot	22 500	0
Hybridilainan takaisinmaksut	-15 896	0
Hybridilainan kulut	-766	0
Hybridilainan korot	-3 156	-2 784
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	5 936	0
Omien osakkeiden ostot	-106	-91
Konsernitilien muutos	29 546	-6 501
Rahoituksen rahavirta	38 058	-5 791
Rahavarojen muutos	63 470	1 190
Rahavarat tilikauden alussa	39 709	38 520
Rahavarat tilikauden lopussa	103 180	39 709

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

Perustiedot

SRV Yhtiöt Oyj (Y-tunnus 1707186-8) on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö kotipaikka Espoo. Yhtiön osoite on Hermanninrantatie 9 A, 00580 Helsinki.

Emoyhtiön tilinpäätös ja vertailutiedot

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön periaatteiden mukaisesti. Tilinpäätös on laadittu 12 kuukauden ajalta 1.1.–31.12.2025.

Laadintaperiaatteet

Pysyvien vastaavien arvostaminen

Pysyvät vastaavat on arvostettu alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja arvonalentumisilla. Alkuperäinen hankintameno sisältää menot, jotka johtuvat välittömästi kyseisen hyödykkeen hankinnasta. Hyödykkeistä tehdään tasapoistot arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Poistot kirjataan kuluksi arvioitujen taloudellisten vaikutusaikojen kuluessa seuraavanlaisesti:

- Muut aineettomat oikeudet 3–5 vuotta
- Rakennukset ja rakennelmat 40–60 vuotta
- Koneet ja kalusto 3–10 vuotta
- IT-laitteet 3–5 vuotta
- Muut pitkävaikutteiset menot 5-10 vuotta

Sijoitukset on arvostettu hankintamenoon tai alempaan arvonalentumisella oikaistuun arvoon, jos sijoitusten todennäköisesti tulevaisuudessa kerryttämä tulo on pysyvästi hankintamenoa pienempi. Maa-alueista ja aineettomista oikeuksista ei tehdä poistoja. Tutkimus- ja kehittämismenot on kirjattu kuluksi niiden syntymisvuonna.

Valuuttamääräisten erien arvostus

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat on muutettu Suomen rahan määräisiksi tilinpäätöspäivän kurssiin.

Eläkejärjestelyt

Emoyhtiön henkilöstön lakisääteinen ja vapaaehtoinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiössä.

Verot

Tuloslaskelmaan on tuloveroina kirjattu tilikauden tulosta vastaava vero ja aikaisempien tilikausien verojen oikaisut.

Laskennalliset verosaamiset

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Laskennalliset verosaamiset on kirjattu taseeseen ja eritelty liitetiedossa 12.

Emoyhtiön taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä 31.12.2025 on 20 227 tuhatta euroa. Suurin osa laskennallisista verosaamisista liittyy vahvistettuihin verotappioihin. Laskennallinen verosaaminen kirjataan ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. Yhtiön laatimien, tulevien vuosien verotettavaa tuloa kuvaavien ennusteiden perusteella tappiot pystytään hyödyntämään tappioiden vanhenemisajankohtaan mennessä. Konsernin varsinainen rakentamisliiketoiminta tapahtuu emoyhtiön omistamissa tytäryhtiöissä. SRV Yhtiöt Oyj:n tuloksellisuus ja taloudellinen asema on riippuvainen rakentamisesta vastaavien tytäryhtiöiden toiminnan kehityksestä. Oletukset, joihin tuleva verotettavan tulon määrä perustuu, sisältävät johdon arvioita tulevasta kassavirrasta mukaan lukien tulevan liikevaihdon määrästä, liiketoiminnan kuluista sekä rahoituskustannuksista. Mallinnukset tulevasta verotettavan tulon määrästä perustuvat konsernin tavoitteisiin pitkällä aikavälillä. SRV-konsernin kyky tuottaa veronalaista tuloa riippuu myös yleiseen kansantalouden tilaan sekä rahoitukseen, kilpailukykyyn ja sääntelyyn liittyvistä tekijöistä, jotka ovat SRV-konsernin kontrollin ulkopuolella, joten laskelmiin liittyy arviointiepävarmuutta. Taseeseen 31.12.2025 kirjatut laskennalliset verosaamiset perustuvat myös siihen, että tappiot vahvistetaan verotuksessa siten, että ne ovat yleisesti hyödynnettävissä SRV:n tulevista veronalaisista tuloista. Näin ollen mainittuihin arvioihin ja oletuksiin liittyy riskiä sekä epävarmuutta, ja on mahdollista, että muutokset olosuhteissa muuttavat odotuksia, jotka voivat vaikuttaa taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten ja -velkojen määrään. Vahvistetut tappiot vanhenevat yleisesti ottaen kymmenessä vuodessa niiden syntyhetkestä laskien. Jos verotettavan tulon määrä on alhaisempi kuin odotettu, eikä kaikkia laskennallisia verosaamisia ole mahdollista hyödyntää, laskennallisten verosaamisten arvoa yhtiön taseessa tulee alentaa, jolla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus yhtiön liiketoiminnan tulokseen sekä taloudelliseen tilaan.

Rahoitusvälineiden arvostaminen

Rahoitusvälineet on arvostettu 1.1.2015 alkaen käypään arvoon kirjanpitolain 5 luvun 2 § a -kohdan mukaisesti. Johdannaisten käypä arvo arvioidaan tulevien rahavirtojen nykyarvon

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitiilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

perusteella käyttäen tilinpäätöspäivän markkinahintoja. Koronvaihtosopimuksiin liittyvät käyvän arvon muutokset on kirjattu tuloslaskelman rahoitustuottoihin ja -kuluihin, sekä kertyneet arvonmuutokset taseessa siirtosaamisiin ja -velkoihin. Valuuttatermiinien ja -optioiden arvonmuutokset on kirjattu tuloslaskelmassa rahoitustuottoihin ja -kuluihin ja vastaavasti taseessa siirtosaamisiin ja -velkoihin. Valuuttajohdannaisten preemiot kirjataan kuluksi tuloslaskelman rahoituskuluihin maksuhetkellään.

Vastuusitoumukset

Emoyhtiö on antanut omavelkaisia takauksia konserniyhtiöiden puolesta. Takaukset liittyvät rakennustoimintaan.

Tuloslaskelman liitetiedot

1 Liikevaihto

1 000 euroa	2025	2024
Konsernin hallintopalvelut	9 231	9 556
Vuokratuotot	14	19
Muut	52	44
Yhteensä	9 297	9 619

2 Muut tuotot

1 000 euroa	2025	2024
Muut tuotot	0	1

3 Henkilöstöä koskevat erittelyt

	2025	2024
Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä		
Toimihenkilöt	68	68

Tiedot johdolle maksetuista palkoista ja työsuhte-etuuksista on kerrottu konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 34.

4 Poistot ja arvonalentumiset

1 000 euroa	2025	2024
Poistot ja arvonalentumiset		
Muista pitkävaikutteisista menoista	117	191
Rakennuksista	0	6
Koneista ja kalustosta	291	136
Yhteensä	408	334

5 Liiketoiminnan muut kulut

1 000 euroa	2025	2024
Vuokrat	2 448	1 313
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	412	482
Auto- ja matkustuskulut	254	255
Edustus- ja markkinointikulut	717	805
Viestintä- ja IT -kulut	1 896	1 749
Ulkopuoliset palvelut	1 890	900
Käyttöomaisuuden myyntitappio	0	144
Käyttö- ja ylläpitokustannukset	97	119
Pakolliset varaukset	3 352	0
Muut kiinteät kulut	1 509	1 157
Yhteensä	12 576	6 923

Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvät tilintarkastuspalkkiot

1 000 euroa	2025	2024
Tilintarkastus	171	172
Todistukset ja lausunnot	3	0
Veroneuvonta	6	0
Muut palvelut	111	106
Yhteensä	291	278

6 Rahoitustuotot ja -kulut

1 000 euroa	2025	2024
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	0	350
Yhteensä	0	350
Korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	305	433
Muilta	1 744	3 260
Tytäryhtiöosakkeiden myyntivoitto	22 499	0
Yhteensä	24 549	3 693
Korkokulut		
Saman konsernin yrityksille	-2 068	-3 416
Muille	-2 952	-2 813
Yhteensä	-5 020	-6 229
Muut rahoituskulut		
Muille		
Koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset	-1 603	-1 909
Arvonalennukset ja palautukset pysyvien vastaavien sijoituksista ja niiden palautumiset	0	-1 260
Muut rahoituskulut	-1 891	-1 059
Yhteensä	-3 494	-4 228
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	16 035	-9 080

7 Tilinpäätössiirrot

1 000 euroa	2025	2024
Tilinpäätössiirrot		
Saadut konserniavustukset	0	0
Yhteensä	0	0

8 Tuloverot

1 000 euroa	2025	2024
Tuloverot		
Laskennallisen veron muutos	2 498	2 274
Yhteensä	2 498	2 274

Taseen liitetiedot

9 Pysyvien vastaavien muutokset

Aineettomat hyödykkeet:
2025

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	732	2 714	3 447
Lisäykset	0	1 490	1 490
Vähennykset	-17	0	-17
Hankintameno 31.12.	715	4 204	4 919
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-465	-2 483	-2 948
Poistot	0	-117	-117
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-465	-2 600	-3 065
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	1 603	1 853

2024

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	715	2 714	3 430
Lisäykset	17	0	17
Hankintameno 31.12.	732	2 714	3 447
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-465	-2 292	-2 757
Poistot	0	-191	-191
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-465	-2 483	-2 948
Kirjanpitoarvo 31.12.	267	231	498

Aineelliset hyödykkeet
2025

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	0	152	2 576	2 728
Lisäykset	0	0	1 377	1 377
Hankintameno 31.12.	0	152	3 953	4 105
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-152	-2 159	-2 311
Poistot	0	0	-291	-291
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	0	-152	-2 450	-2 602
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	1 503	1 503

2024

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	41	437	2 275	2 754
Lisäykset	0	0	301	301
Vähennykset	-41	-285	0	-326
Hankintameno 31.12.	0	152	2 576	2 728
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-146	-2 023	-2 169
Poistot	0	-6	-136	-142
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	0	-152	-2 159	-2 311
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	417	417

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitalinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

10 Sijoitukset

2025

1 000 euroa	Tytäryhtiö- osakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Kirjanpitoarvo 1.1.	200 555	544	201 099
Lisäykset	0	0	0
Vähennykset	-12 131	0	-12 131
Arvonlentumiset	0	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12	188 424	544	188 968

2024

1 000 euroa	Tytäryhtiö- osakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Kirjanpitoarvo 1.1.	201 793	1 003	202 796
Lisäykset	12 820	0	12 820
Vähennykset	-12 798	-459	-13 257
Arvonlentumiset	-1 260	0	-1 260
Kirjanpitoarvo 31.12	200 555	544	201 099

SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiö SRV Infra Oy myytiin tilikaudella 2025. Myynnistä kirjattiin SRV Yhtiöt Oyj:ssä 22 499 tuhannen euron myyntivoitto.

SRV yhtiöt Oyj teki tilikaudella 2024 12 795 tuhannen euron sijoituksen sen tytäryhtiöön International RE Oy. SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiö International RE Oy myytiin tilikaudella 2024. Myynnistä kirjattiin SRV Yhtiöt Oyj:ssä -2 674 tuhannen euron myyntitappio. SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiön SRV Ehituse AS:n osakkeista kirjattiin -1 260 tuhannen euron arvonalennus tilikaudella 2024.

SRV Yhtiöt Oyj on myynyt tilikaudella 2024 muista osakkeista ja osuuksista henkilöstön vapaa-ajan käyttöön tarkoitetut osakkeet.

11 Tytäryritykset

	Kotipaikka	2025	2024
SRV Rakennus Oy	Espoo	100	100
SRV Infra Oy	Kerava	0	100
SRV Voima Oy	Espoo	100	100
SRV Ehituse AS	Tallinna	100	100
SRV Joensuu Oy	Espoo	100	100
SRV Ream Oy	Helsinki	100	100

SRV Infra Oy:n osakekanta on myyty tilikaudella 2025.

12 Pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset saamiset

1 000 euroa	2025	2024
Pitkäaikaiset saamiset		
Konserniyhtiöiltä		
Lainasaamiset	0	2 700
Muilta		
Muut saamiset	0	0
Laskennallinen verosaaminen	20 227	17 729
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	20 227	20 429
Lyhytaikaiset saamiset		
Konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	54	58
Lainasaamiset	0	0
Muut saamiset	129	0
Siirtosaamiset	0	198
Yhteensä	184	256
Muilta		
Myyntisaamiset	7	7
Muut saamiset	0	0
Siirtosaamiset	1 686	2 616
Yhteensä	1 693	2 624
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 876	2 879

13 Siirtosaamisten olennaiset erät

1 000 euroa	2025	2024
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Tilinpäätössiirrot	0	0
Johdannaisten arvostussaaminen	0	1 603
Muut	1 215	1 212
Yhteensä	1 215	2 815

14 Oma pääoma

1 000 euroa	2025	2024
Osakepääoma 1.1.	3 063	3 063
Osakepääoma 31.12.	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	310 219	310 219
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	310 219	310 219
Edellisten tilikausien voitto (tappio) 1.1.	-233 769	-220 988
Omien osakkeiden hankinta ja luovutus	-106	-91
Edellisten tilikausien voitto (tappio) 31.12.	-233 874	-221 080
Tilikauden tulos	7 025	-12 689
Vapaa oma pääoma yhteensä	83 370	76 451
Oma pääoma 31.12.	86 432	79 513

15 Laskelma jakokelpoisista varoista

1 000 euroa	2025	2024
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	310 219	310 219
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-233 874	-221 080
Tilikauden tulos	7 025	-12 689
Yhteensä	83 370	76 451

16 Pakolliset varaukset

Tilikaudella kirjattiin 3 352 tuhannen euron pakollinen varaus vuokrasopimukseen liittyen siihen määrään, jonka yhtiö arvioi jäävän sille vastaisuudessa aiheutuvaksi menoksi. Vertailukaudella ei ollut pakollisia varauksia.

17 Pitkäaikaiset velat

1 000 euroa	2025	2024
Muille		
Hybridilaina	63 712	57 109
Muut velat	586	586
Yhteensä	64 298	57 694
Konserniyhtiöille		
Muut velat	0	230
Pitkäaikaiset velat yhteensä	64 298	57 924

Joulukuussa SRV laski liikkeelle 22,5 miljoonan euron 10 prosentin kiinteäkorkoisen, vakuudettoman ja viimesijaisen vihreän hybridilainan. Hybridilainalla ei ole määriteltyä eräpäivää, mutta SRV:llä on oikeus lunastaa hybridilaina takaisin nimellisarvostaan tarkistuspäivänä 1.12.2028 ja sen jälkeen kunakin koronmaksupäivänä. Hybridilainan liikkeeseenlaskusta saatavia nettovaroja vastaava määrä käytetään hyväksytyjen vihreiden hankkeiden rahoittamiseen tai uudelleenrahoittamiseen SRV:n 19.11.2025 päivätyn vihreiden joukkovelkakirjalainojen viitekehyksen (Green Bond Framework) mukaisesti.

Joulukuussa SRV toteutti nykyisten 21,1 milj. euron ja 36,0 milj. euron vaihtovelkakirjaehtoisten hybridilainojen takaisinostoja erittäin rajoitetulta ja ennalta määrätyltä joukolta yhteensä 15,9 milj. eurolla. Kaikki takaisinostetut hybridilainat mitätöitiin.

Yhtiöllä on kesäkuussa 2022 toteutetun rahoitusjärjestelyn ja joulukuussa toteutettujen rajattujen takaisinostojen jäljiltä 15,2 (21,1) milj. euron ja 26,0 (36,0) milj. euron vaihtovelkakirjalainaehdoiset hybridilainat. Oman pääoman ehtoisten hybridilainojen kuponkikorko on 4,875 prosenttia vuodessa. Oman pääoman ehtoisilla lainoilla ei ole eräpäivää, lainat ovat vakuudettomia ja ne ovat muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus on toteutettu siten, että

hybridilainaehtoihin sisältyy osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi, mikäli yhtiö ei lunasta niitä takaisin ennen 30.6.2026. Yhtiö voi harkita tekevänsä lisää takaisinostoja vielä ennen mainittua päivää erittäin rajatulta ja ennalta määritellyltä joukolta velkakirjanhaltijoita, mikäli se kokee yksityisissä ja sijoittajakohtaisissa neuvotteluissa saavutettavan hinnoittelun ja muut ehdot kohtuullisiksi. Oman pääoman ehtoisten hybridilainojen konversio-oikeuden maksimiosakemäärä olisi 31.12.2025 10 303 071 osaketta, mikä vastaa 32,3 % kaikista osakkeista ja äänimäärästä.

18 Lyhytaikaiset velat

1 000 euroa	2025	2024
Konserniyhtiöille		
Ostovelat	628	0
Siirtovelat	0	7
Muut velat	151 885	122 210
Yhteensä	152 513	122 217
Muille		
Yritystodistukset	6 000	0
Ostovelat	1 390	765
Siirtovelat	3 626	4 035
Muut velat	0	579
Yhteensä	11 016	5 380
Lyhytaikaiset velat yhteensä	163 529	127 597

19 Siirtovelkojen olennaiset erät

1 000 euroa	2025	2024
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluneen	2 297	2 406
Korkokulut ja muut rahoituskulut	1 266	1 514
Verot	0	0
Muut	104	391
Yhteensä	3 667	4 309

Johdannaissopimukset

Tilikauden päättyessä konsernilla ei ollut voimassa olevia koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimukset on käsitelty kirjanpidossa suojaavina ja ne erääntyivät tilikaudella 2025.

Johdannaissopimukset:

1 000 euroa	2025	2024
Johdannaissopimukset:		
Koronvaihtosopimukset		
-Käypä arvo positiivinen	0	1 603
-Käypä arvo negatiivinen	0	0
Kohde-etuuden nimellisarvo	0	100 000

Johdannaissopimusten käyvän arvon hierarkia:

Johdannaissopimusten käyvän arvon hierarkia on kuvattu konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 29 Rahoitusriskien hallinta. Johdannaisten tuloslaskelmaan kirjatut arvonmuutokset on esitetty liitetiedossa 6 Tarkemmat tiedot johdannaisista, niiden arvostuksesta ja käytöstä on annettu konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 29.

Riskienhallinta

Konsernilla on systemaattinen lähestymistapa riskienhallintaan koskien liiketoimintoja ja prosesseja. Emoyhtiöllä ei erikseen ole riskienhallintaan liittyviä toimintatapoja. Riskienhallintaa on kuvattu konsernin toimintakertomuksessa ja riskienhallintastrategian yhteydessä (konsernin liite 29).

22 Leasing- ja vuokrasopimukset

1 000 euroa	2025	2024
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	86	105
Myöhemmin maksettavat	67	52
Yhteensä	153	157
Vuokravastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 461	2 143
Myöhemmin maksettavat	13 364	18 869
Yhteensä	14 825	21 011

23 Muut vastuut

1 000 euroa	2025	2024
Vastuusitoumukset		
Annetut takaukset konserniyhtiöiden puolesta	197 972	182 431
Sijoitussitoumukset	19 586	19 586
Yrityskortit, käytössä oleva määrä	10	14

Muut vastuusitoumukset

Yhtiöllä on tytäryhtiönsä SRV Voima Oy:n kautta omistus Hanhikivi 1-ydinvoimalaprojektin hanketta valmistelleen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:ssa. SRV on myös antanut ydinvoimalaitoksen rakentamista koskevan sijoitussitoumuksen Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja velvoitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Fennovoima on toukokuussa 2022 tiedottanut päättäneensä Rosatomin kanssa solmitun Hanhikivi-1 -ydinvoimalan laitostoimitussopimuksen ja peruneensa voimalaprojektin rakentamislupahakemuksen. Kasvaneesta projektiriskistä johtuen koko SRV:n Fennovoima-omistus alaskirjattiin tilikaudella 2022. Alaskirjauksen jälkeen sijoitussitoumusta Voimaosakeyhtiö SF:lle on jäljellä enintään 18,7 milj. euroa. Sijoitussitoumuksen toteutuminen on kuitenkin epätodennäköistä Hanhikivi 1 -projektin tilanteesta johtuen.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyssraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Maksuvalmiuslimiitit

Yhtiö sopi toukokuussa sitovasta 40 miljoonan euron suuruisesta vakuudettomasta vastuullisuustavoitteisiin sidotusta maksuvalmiusluotosta syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa. Maksuvalmiusluoton maturiteetti on kolme vuotta yhden vuoden lisäoptiolla. Uusi maksuvalmiuslimiitti on voimassa toukokuuhun 2028. Se korvaa huhtikuussa 2023 allekirjoitetun sitovan 40 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman maksuvalmiusluoton. Maksuvalmiusluoton korkomarginaali on sidottu kahteen SRV:n keskeisistä vastuullisuustavoitteista: epäsuorien päästöjen (scope 3) päästöintensiteettiin sekä tapaturmataajuuteen (LTIF). Taloudelliset kovenantit ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, korollisen nettovelan suhde käyttökatteeseen ja minimilikviditeetti.

Yhtiön 40 milj. euron sitovasta maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa allokoituna sitovaksi tililimiitiksi 10 milj. euroa, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävä 30 milj. euroa oli myös katsauskauden lopussa käyttämättä.

24 Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa ei ollut liiketoimia, joita ei olisi toteutettu tavanomaisin kaupallisin ehdoin tai joiden ilmoittaminen olisi tarpeellinen oikean ja riittävän kuvan antamiseksi.

1 000 euroa	2025	2024
Johdon työsuhde-etuudet:		
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	2 477	1 893
Yhteensä	2 477	1 893
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot:		
Toimitusjohtaja, Saku Sipola	702	580
Hallituksen jäsenten palkkiot:		
Palkkiot	332	297

Tilikaudella 2025 hallituksen jäsenten palkitseminen koostui yhtiökokouksen hyväksymistä vuosipalkkiosta ja läsnäolon perusteella maksettavista kokouspalkkioista. Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti hallituksen vuosipalkkiot maksetaan SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden ja rahaosuuden yhdistelmänä siten, että vuosipalkkiosta 40 prosenttia maksetaan markkinoilta julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan hallituksen jäsenten lukuun hankittavina yhtiön osakkeina ja 60 prosenttia maksetaan rahana. Yllä olevassa taulukossa on esitetty osakkeina ja rahana maksettujen palkkioiden euromääräinen yhteissumma.

Toimitusjohtajan lakisääteisiä eläkemaksuja maksettiin vuonna 2025 noin 174 (138) tuhatta euroa.

SRV:llä oli katsauskauden päättyessä kaksi pitkän aikavälin kannustinjärjestelmää :

- Suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2023 (toimitusjohtaja, johtoryhmä ja muut avainhenkilöt)
- Rahaperusteinen palkkiojärjestelmä (avainhenkilöt pl. toimitusjohtaja)

konsernin avainhenkilöille.

Tarkempi kuvaus kannustinjärjestelmistä löytyy konsernitilinpäätöksen liitetiedosta 7.

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2025 ovat 83 369 805,68 euroa, joista tilikauden tulos on 7 024 886,64 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2025 jaeta.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, tilinpäätösmerkintä

Vahvistamme, että:

- 1) Sovellettavia tilinpäätössäännöksiä noudattaen laadittu tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan sekä yrityksen että sen konsernitilinpäätökseen sisältyvien yritystenkokonaisuuden varoista, vastuista, taloudellisesta asemasta sekä voitosta tai tappiosta.
- 2) Toimintakertomuksessa on todenmukaisen kuvan antava selostus yhtäältä yrityksen ja toisaalta sen konsernitilinpäätökseen sisältyvien yritysten kokonaisuuden liiketoiminnan kehityksestä ja tuloksesta sekä kuvaus merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä ja muusta yrityksen tilasta.
- 3) Toimintakertomukseen sisältyvä kestävyysraportti on laadittu noudattaen kirjanpitolain 7 luvussa tarkoitettuja raportointistandardeja sekä taksonomia-asetuksen 8 artiklaa.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä maaliskuun 3. päivänä 2026

Ari Lehtoranta
puheenjohtaja

Heli Iisakka

Tuomas Kokkila

Saku Sipola
toimitusjohtaja

Matti Ahokas

Anna Hyvönen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 3. päivänä 2026

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Torkkeli
KHT

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Tilintarkastuskertomus

SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS-tilinpäätösstandardit) mukaisesti
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet SRV Yhtiöt Oyj:n (y-tunnus 1707186-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2025. Tilinpäätös sisältää::

- konsernin tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, konsernitaseen, laskelman konsernin oman pääoman muutoksista, konsernin rahavirtalaskelman ja liitetiedot, jotka sisältävät olennaisen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskevan informaation ja muuta selittävää informaatiota
- emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrittäjistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrittäjille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen

537/2014 5. artiklan 1-kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 5.

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

Yhteenveto



- Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus: € 5 200 000, joka on noin 0,7 % konsernin liikevaihdosta

- Olemme suorittaneet tilintarkastuksen SRV Yhtiöt-konsernin emoyhtiössä ja sen tytäryhtiöissä, jotka taloudellisen aseman ja tuloksen perusteella ovat merkittävimmät.

- Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden tuloutus
- Laskennallisten verosaamisten arvostus

Osana tilintarkastuksen suunnittelua olemme määrittäneet olennaisuuden ja arvioineet riskiä siitä, että tilinpäätöksessä on olennainen virheellisyys. Erityisesti olemme arvioineet alueita, joiden osalta johto on tehnyt subjektiivisia arvioita. Tällaisia ovat esimerkiksi merkittävät kirjanpidolliset arviot, joihin liittyy oletuksia ja tulevien tapahtumien arviointia.

Olennaisuus

Tarkastuksemme suunnitteluun ja suorittamiseen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Tilintarkastuksen tavoitteena on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena olennaista virheellisyttä. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä. Niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Perustuen ammatilliseen harkintaamme määritimme olennaisuuteen liittyen tiettyjä kvantitatiivisia raja-arvoja, kuten alla olevassa taulukossa kuvatun konsernitilinpäätökselle määritetyn olennaisuuden. Nämä raja-arvot yhdessä kvalitatiivisten tekijöiden kanssa

auttoivat meitä määrittämään tarkastuksen kokonaislaajuuden ja yksittäisten tilintarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden sekä arvioimaan virheellisyksien vaikutusta tilinpäätökseen kokonaisuutena.

Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus	€ 5 200 000 (edellinen vuosi € 5 200 000)
Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde	Noin 0,7 % konsernin liikevaihdosta
Perustelut vertailukohteen valinnalle	Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi liikevaihdon, koska käsityksemme mukaan tilinpäätöksen lukijat käyttävät yleisimmin sitä arvioidessaan konsernin suoriutumista. Lisäksi liikevaihto on yleisesti hyväksytty vertailukohde. Valitsimme sovellettavaksi prosenttiosuudeksi noin 0,7 %, joka on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksyttyjen määrällisten rajojen puitteissa.

Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen
Tilintarkastuksemme laajuutta määritettäessämme olemme ottaneet huomioon SRV Yhtiöt-konsernin rakenteen, toimialan sekä taloudelliseen raportointiin liittyvät prosessit ja kontrollit.

SRV Yhtiöt-konserni harjoittaa rakennustoimintaa Suomessa. Tarkastuksen kohteena on ensisijaisesti ollut emoyhtiö sekä taloudellisen aseman ja tuloksen perusteella merkittävimmät suomalaiset tytäryhtiöt.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat
Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessamme sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Otamme kaikissa tilintarkastuksissamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän sisältyy arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa
Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden tuloutus Asiaa koskevia tietoja on esitetty konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa sekä liitetiedossa 3	Tarkastustoimenpiteemme sisälsivät muiden joukossa seuraavia toimenpiteitä. • Päivitimme käsityksemme hankkeiden tuloutukseen ja kokonaismenojen ennusteisiin liittyvistä prosesseista ja testasimme valittujen keskeisten kontrollien toimivuutta. • Toteutimme valittujen hankkeiden osalta aineisto-tarkastustoimenpiteitä, joista keskeisimmät on kuvattu alla: • Luimme hankkeiden urakkasopimuksia ja arvioimme niiden tuloutuksessa sovellettujen laskentaperiaatteiden asianmukaisuutta. • Vertasimme hankkeiden ennustettua liikevaihtoa urakkasopimuksiin. • Seurasimme hankkeiden etenemistä ja muutoksia niiden kokonaismenojen ennusteissa, lukemalla hankkeen pöytäkirjoja ja keskustelemalla johdon ja vastuuhenkilöiden kanssa. • Arvioimme johdon laatimien ennusteiden tarkkuutta vertaamalla edellisen tilikauden tilinpäätökseen sisältyneiden keskeneräisten hankkeiden kokonaismenojen ennusteita niiden toteumiin tilikaudella. • Testasimme niiden laskentataulukoiden matemaattista oikeellisuutta, joilla on määritelty hankkeiden valmistusasteet sekä valmistusasteen perusteella tilikaudella tuloutettavan liikevaihdon ja kulujen määrä.
Laskennallisten verosaamisten arvostus Asiaa koskevia tietoja on esitetty konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa sekä liitetiedossa 19.	Tarkastustoimenpiteemme sisälsivät muiden joukossa seuraavia toimenpiteitä. • Päivitimme käsityksemme laskennallisten verosaamisten kirjaamisen prosesseista. • Arvioimme konsernin laskennallisten verosaamisten kirjaamiseen liittyviä laskentaperiaatteita IFRS-tilinpäätösstandardeihin nähden. • Arvioimme johdon laatimia ennusteita vahvistettujen tappioiden hyödynnettävyydestä, esimerkiksi liiketoiminnan ennustettua kannattavuutta. • Arvioimme johdon laatimien ennusteiden tarkkuutta vertaamalla johdon aikaisempina tilikausina tekemiä ennusteita toteumiin. • Testasimme niiden laskentataulukoiden matemaattista oikeellisuutta, joilla laskennallisten verosaamisten hyödynnettävyyttä on mallinnettu. • Arvioimme konsernin laskennallisiin verosaamisiin liittyvien liitetietojen asianmukaisuutta.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Emoyhtiön tilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa
Laskennallisten verosaamisten arvostus Asiaa koskevia tietoja on esitetty emoyhtiötilinpäätöksen laatomisperiaatteissa sekä liitetiedossa 12	Tarkastustoimenpiteemme sisälsivät muiden joukossa seuraavia toimenpiteitä. • Päivitimme käsityksemme laskennallisten verosaamisten kirjaamisen prosesseista. • Arvioimme laskennallisten verosaamisten kirjaamiseen liittyviä laskentaperiaatteita • Arvioimme johdon laatimia ennusteita vahvistettujen tappioiden hyödynnettävyydestä, esi-merkiksi liiketoiminnan ennustettua kannattavuutta. • Arvioimme johdon laatimien ennusteiden tarkkuutta vertaamalla johdon aikaisempina tilikausina tekemiä ennusteita toteumiin. • Testasimme niiden laskentataulukoiden matemaattista oikeellisuutta, joilla laskennallisten verosaamisten hyödynnettävyyttä on mallinnettu. • Arvioimme emoyhtiön laskennallisiin verosaamisiin liittyvien liitetietojen asianmukaisuutta.
Laskennalliset verosaamiset emoyhtiön taseessa ovat yhteensä noin 20,2 miljoonaa euroa. Laskennalliset verosaamiset koostuvat pääosin vahviste-tuista verotuksellisista tappioista.	
Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että ne voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan. Laskennallisten verosaamisten arvostus edellyttää johdon arvioita muun muassa toiminnan tulevaisuuden tuloksentekokyvyn osalta.	
Olemme käsitelleet laskennallisten verosaamisten arvostusta tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana arvostukseen liittyvän arvionvaraisuuden vuoksi.	
Konsernitiilinpäätöksen tai emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole EU-asetuksen 537/2014:10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettuja merkittäviä olennaisen virheellisuuden riskejä.	

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatomisesta siten, että konsernitiilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS-tilinpäätösstandardit) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatomista 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 soveltuissa 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 lausuntomme. 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 lausuntomme 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 laatomisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Suunnittelemme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voisi kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 26.3.2014 alkaen yhtäjaksoisesti 12 vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä lukuun ottamatta niitä kestävyysraporttia koskevia tietoja, joista säädetään kirjanpitolain 7 luvussa ja kestävyysraportointistandardeissa.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä. Lausuntomme eivät kata niitä kestävyysraporttia koskevia tietoja, joista säädetään kirjanpitolain 7 luvussa ja kestävyysraportointistandardeissa.

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

Helsingissä 3.3.2026

PricewaterhouseCoopers Oy

Tilintarkastusyhteisö

Jukka Torkkeli
KHT

Kestävyyssraportin varmennuskertomus

SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena on SRV Yhtiöt Oyj:n (y-tunnus 1707186-8) toimintakertomukseen sisältyvä kirjanpitolain 7 luvun mukainen konsernikestävyyssraportti raportointikaudelta 1.1.–31.12.2025.

Lausunto

Suorittamiemme toimenpiteiden ja hankkimamme evidenssin perusteella tietoomme ei ole tullut seikkaa, joka antaisi meille syyn uskoa, että konsernikestävyyssraportissa ei ole kaikilta olennaisilta osiltaan noudatettu

1. kirjanpitolain 7 luvussa säädettyjä vaatimuksia ja kestävyyssraportointistandardeja (ESRS), sekä
2. kestävää sijoittamista helpottavasta kehyksestä ja asetuksen (EU) 2019/2088 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2020/852 artiklassa 8 säädettyjä vaatimuksia (EU-taksonomia).

Edellä kohta 1 käsittää myös prosessin, jolla SRV Yhtiöt Oyj on yksilöinyt tiedot kestävyyssraportointistandardien mukaista raportointia varten (kaksinkertainen olennaisuusanalyysi).

Lausuntomme ei kata kirjanpitolain 7 luvun 22 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaista konsernikestävyyssraportin merkitsemistä digitaalisilla XBRL-kestävyyssraportointistandardeilla, koska kestävyyssraportointiyritysten ei ole ollut mahdollista noudattaa kyseistä vaatimusta ESEF-asetuksen tai muun Euroopan unionin lainsäädännön kestävyyssraportointitietojen merkitsemistä koskevien vaatimusten puuttumisen vuoksi.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet konsernikestävyyssraportin varmentamisen rajoitetun varmuuden antavana toimeksiantona noudattaen Suomessa noudatettavaa hyvää varmennustapaa ja kansainvälistä varmennustoimeksiantostandardia ISAE 3000 (uudistettu) ”Muut varmennustoimeksiannot kuin mennyttä aikaa koskevaan taloudelliseen informaatioon kohdistuva tilintarkastus tai yleisluontoinen tarkastus”.

Tämän standardin mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Konsernikestävyyssraportin velvollisuudet.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä.

Konsernikestävyyssraportin riippumattomuus ja laadunhallinta

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme toimeksiantoa, ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Konsernikestävyyssraportin laatimista soveltaa kansainvälistä laadunhallintastandardia ISQM 1, jonka mukaan kestävyyssraportintarkastus on suunniteltava, otettava käyttöön ja pidettävä toiminnassa laadunhallintajärjestelmä, mukaan lukien eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettavien säädöksiin ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamista koskevat toimintaperiaatteet tai menettelytavat.

Hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat:

- konsernikestävyyssraportista sekä sen laatimisesta ja esittämisestä kirjanpitolain 7 luvussa säädetyn mukaisesti, mukaan lukien kestävyyssraportointistandardeissa määritelty prosessi, jolla on yksilöity tiedot kestävyyssraportointistandardien mukaista raportointia varten
- siitä, että konsernikestävyyssraportissa on noudatettu kestävää sijoittamista helpottavasta kehyksestä ja asetuksen (EU) 2019/2088 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2020/852 artiklassa 8 säädettyjä vaatimuksia, sekä
- sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia konsernikestävyyssraportin, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Luontaiset rajoitteet kestävyyssraportin laatimisessa

Raportoitaessa tulevaisuuteen suuntautuvia tietoja ESRS:n mukaisesti, yhtiön johto on velvollinen laatimaan tulevaisuuteen suuntautuvat tiedot raportissa kuvattujen oletusten perusteella tapahtumista, jotka saattavat tapahtua tulevaisuudessa, sekä mahdollisista konsernin tulevista toimista. Todelliset lopputulokset todennäköisesti poikkeavat ennakkoiduista, koska odotetut tapahtumat eivät usein toteudu suunnitellusti.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Konsernikestävyystarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutemme on suorittaa varmennustoimeksianto saadaksemme rajoitetun varmuuden siitä, onko konsernikestävyysraportissa väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa rajoitetun varmuuden antava varmennuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan päätöksiin, joita käyttäjät tekevät konsernikestävyysraportin perusteella.

Kansainvälisen varmennustoimeksiantostandardin ISAE 3000 (uudistettu) noudattamiseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko toimeksiannon ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat konsernikestävyysraportin olennaisen virheellisyyden riskit, ja muodostamme käsityksen toimeksiannon kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset varmennustoimenpiteet, mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia varmennustoimenpiteitä hankkiaksemme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä. 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.

Kuvaus suoritetuista toimenpiteistä

Rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa suoritettavat toimenpiteet poikkeavat luonteeltaan ja ajoitukseltaan kohtuullisen varmuuden antavan toimeksiannon toimenpiteistä, ja ovat niitä suppeampia. Valittavien varmennustoimenpiteiden luonne, ajoitus ja laajuus perustuvat ammatilliseen harkintaan sisältäen arvioinnin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvasta olennaisen virheellisyyden riskistä. Tämän vuoksi rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa saatava varmuuden taso on huomattavasti alempi kuin varmuus, joka saataisiin suorittamalla kohtuullisen varmuuden antava toimeksianto.

Toimenpiteemme sisälsivät mm. seuraavaa:

- Haastattelimme yhtiön johtoa ja konsernikestävyysraportin sisältämien tietojen keräämisestä ja raportoinnista vastaavia henkilöitä konsernitasolla hankkiaksemme käsityksen kestävyysraportointiprosessista ja siihen liittyvistä sisäisistä kontroleista sekä tietojärjestelmistä.
- Perehdyimme yhtiön laatimaan taustadokumentaatioon ja asiakirjoihin soveltuvin osin, ja arvioimme, tukevatko ne konsernikestävyysraportin sisältämiä tietoja.
- Vierailimme yhtiön pääkonttorissa Suomessa ja Laakson sairaalan rakennustyömaalla.
- Arvioimme yhtiön toteuttamaa kaksinkertaisen olennaisuuden arviointiprosessia suhteessa ESRS-standardien vaatimuksiin sekä sitä, ovatko arviointiprosessista annetut tiedot ESRS-standardien mukaisia.
- Arvioimme, ovatko konsernikestävyysraportin sisältämät kestävyystiedot ESRS-standardien mukaisia.
- EU-taksonomiatietojen osalta hankimme käsityksen prosessista, jolla yhtiö on määrittellyt konsernin taksonomiakelpoiset ja taksonomian mukaiset taloudelliset toiminnot, sekä arvioimme näistä annettujen tietojen säännöstenmukaisuutta.

Helsingissä 3.3.2026

PricewaterhouseCoopers Oy

Kestävyystarkastusyhteisö

Jukka Torkkeli

KRT

Konsernin kehitys

Konsernin avainluvut (milj. euroa)	2025	2024
Liikevaihto	705,6	745,8
Operatiivinen liikevoitto	6,8	10,3
Operatiivinen liikevoitto %	1,0	1,4
Liikevoitto	27,5	12,0
Liikevoitto %	3,9	1,6
Tulos ennen veroja	19,4	5,8

Tilauuskanta (milj. euroa)	2025	2024
Toimitilarakentamisen osuus	612,9	923,1
Asuntorakentamisen osuus	159,4	129,7
Konserni yhteensä	772,3	1052,8
josta myyty osuus	678,7	976,2
josta myymätön osuus	93,6	76,6

Tilauuskanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	2025	2024
Urakat ja neuvottelu-urakat	60,6	53,1
Rakenteilla, myyty tuotanto	5,2	0,0
Rakenteilla, myymätön tuotanto	65,7	46,3
Valmis, myymätön tuotanto	27,9	30,3
Yhteensä	159,4	129,7

Asuntotuotanto (kpl)	2025	2024
Asuntomyynti yhteensä	34	4
Omaperusteinen tuotanto	34	4
Sijoittajamyynti	0	0
Omaperusteinen tuotanto		
asuntoaloitukset	93	0
valmistuneet	0	0
tuloutuneet asunnot	4	4
valmiit myymättömät	91	95
Rakenteilla yhteensä	720	520
urakat ja neuvottelu-urakat	627	520
sijoittajamyyty tuotanto	0	0
omaperusteinen tuotanto	93	0
josta myydyt	32 %	— %
josta myymättömät	68 %	— %

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Tietoa sijoittajille

SRV:n vuoden 2025 raportointikokonaisuuteen kuuluvat vuosikatsaus, hallituksen toimintakertomus, tilinpäätös, selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ja palkitsemisraportti vuodelta 2025. SRV raportoi vuoden 2025 vuosikertomuksessa vastuullisuudestaan CSRD-direktiivin ja ESRS-standardien mukaisesti. Kaikki julkaisut ovat luettavissa SRV:n verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Yhtiökokous

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous 2026 on suunniteltu pidettäväksi torstaina 26.3.2026 klo 16.00 alkaen. Lisätietoja löytyy yhtiön verkkosivuilta osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Sijoittajasuhdetoiminnan keskeiset tehtävät

SRV:n sijoittajaviestinnän keskeiset periaatteet ovat tiedon oikeellisuus, avoimuus, johdonmukaisuus, oikea-aikaisuus sekä tasapuolisuus eri osapuolia kohtaan. SRV:n sijoittajaviestinnän tehtävänä on varmistaa SRV:n osakkeen tai muun rahoitusvälineen oikea hinnanmuodostus välittämällä oikeaa, täsmällistä ja riittävää tietoa SRV:stä ja sen liiketoiminnasta. Tavoitteena on vahvistaa sijoittajien luottamusta yhtiöön sekä kotimaassa että ulkomailla. Sijoittajaviestinnän kohderyhmiä ovat osakkeenomistajat, institutionaaliset sijoittajat, analyytikot, salkunhoitajat, sijoituspankkiirit ja talousmedia.

Tulostiedotus vuonna 2026

SRV julkaisee vuonna 2026 neljä osavuositarkastusta:

- vuoden 2025 tilinpäätöstiedote julkaistiin 11.2.2026 klo 8.30
- tammi-maaliskuun osavuositarkastus julkaistaan 7.5.2026 klo 8.30
- tammi-kesäkuun puolivuositarkastus julkaistaan 6.8.2026 klo 8.30
- tammi-syyskuun osavuositarkastus julkaistaan 22.10.2026 klo 8.30

Osavuositarkastukset julkaistaan suomeksi ja englanniksi ja ne ovat luettavissa SRV:n verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat. SRV noudattaa 30 kalenteripäivän hiljaista jaksoa ennen tulosten julkistamista.

Perustietoa SRV:n osakkeesta

Listaus: Nasdaq Helsinki

Listautumispäivä: 12.6.2007

Osakkeiden lukumäärä: 16 982 343

Kaupankäyntivaluutta: euro

Kaupankäyntitunnus: SRV1V

ISIN-koodi: FI0009015309

SRV:tä seuraavat analyytikot

Atte Jortikka, Inderes

Jerker Salokivi, Evli

Yhteystiedot

Talous- ja rahoitusjohtaja

Jarkko Rantala p. 040 674 1949

jarkko.rantala@srv.fi

Viestintä- ja markkinointijohtaja

Miia Eloranta

p. 050 441 4221

miia.eloranta@srv.fi

investor.relations@srv.fi

Kalasadaman Horisontti

Hermannin rantatie 9 A

00580 Helsinki

p. 020 145 5200

www.srv.fi

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2025

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

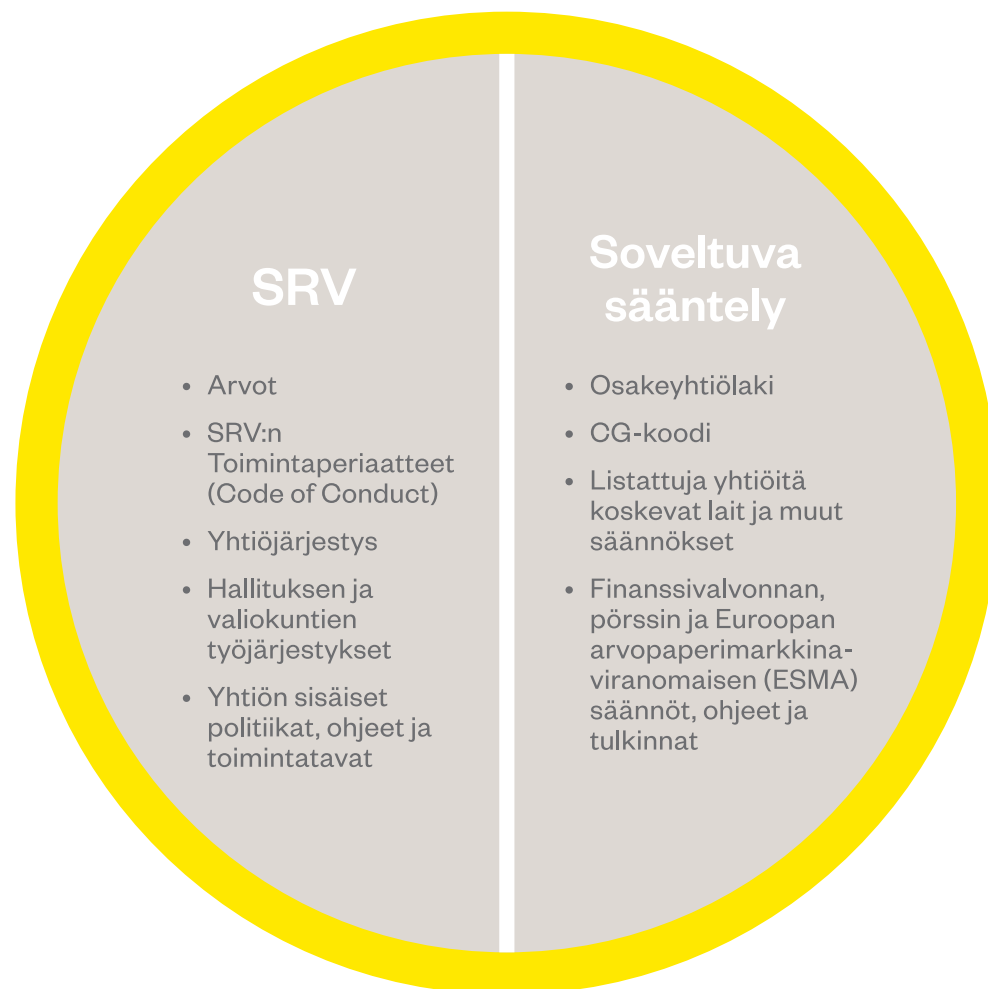
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2025

SRV Yhtiöt Oyj (**SRV** tai **yhtiö**) noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n hyväksymää Hallinnointikoodia 2025 (**CG-koodi**) ja kaikkia sen suosituksia. CG-koodi on julkisesti saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n [internetsivuilla](#).



Johdanto

SRV:n selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (CG-selvitys) tilikaudelta 2025 on laadittu CG-koodin mukaisesti. SRV esittää CG-selvityksen hallituksen toimintakertomuksesta erillisenä kertomuksena. Tämä CG-selvitys on saatavilla yhtiön verkkosivuilla Sijoittajalle-osion kohdassa Hallinnointi (www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/). CG-selvitys sisältyy lisäksi omana osionaan yhtiön vuoden 2025 vuosikertomukseen.

Hallituksen tarkastusvaliokunta on käsitellyt CG-selvityksen kokouksessaan 9.2.2026 ja yhtiön tilintarkastaja PricewaterhouseCoopers Oy on tarkastanut, että CG-selvitys on annettu ja että sen taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteittäinen kuvaus on yhdenmukainen yhtiön tilinpäätöksen kanssa.

Hallinnointia koskevat kuvaukset

Hallintorakenne ja -ympäristö

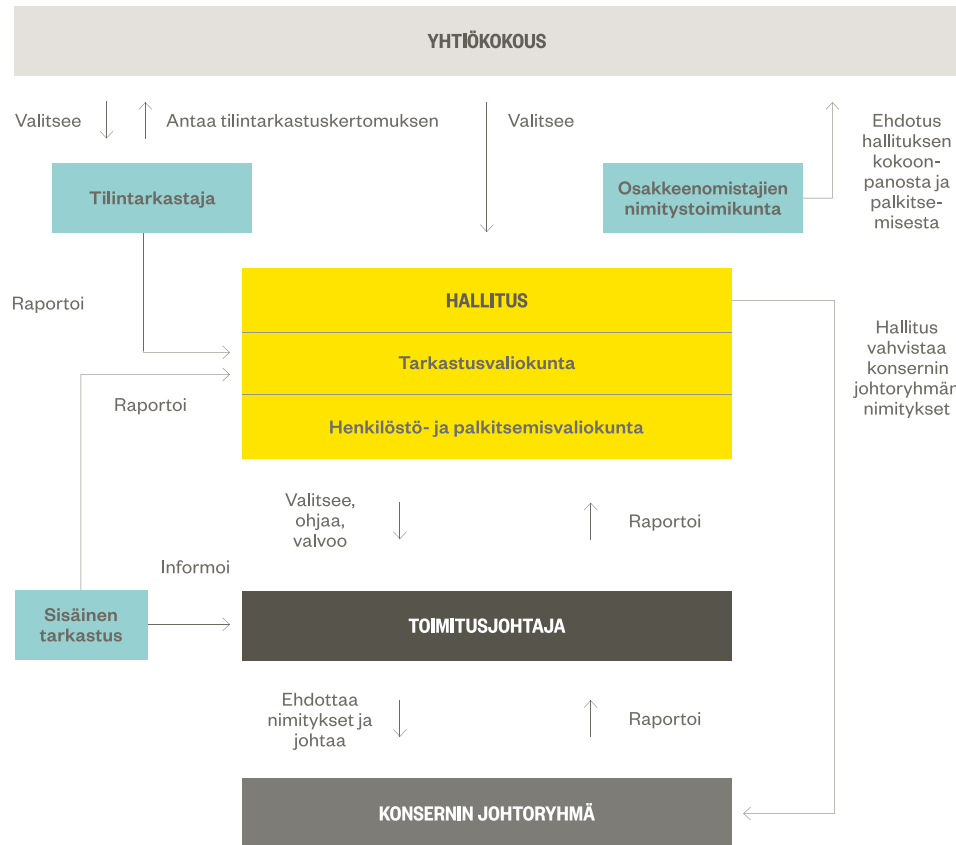
SRV on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä. SRV:n päätöksentekoa, hallintoa ja toimintaa ohjaavat SRV:n arvot ja Toimintaperiaatteet (Code of Conduct). CG-koodin lisäksi yhtiössä noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä, SRV:n yhtiöjärjestystä, SRV:n hallituksen ja sen valiokuntien työjärjestyksiä, yhtiön politiikkoja ja ohjeita sekä suomalaisten pörssiyhtiöiden toimintaa sääntelevien ja valvovien yhteisöjen sääntöjä ja ohjeita.

SRV:n hallinto, johtaminen ja valvonta jakautuvat yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Sisäisestä tarkastuksesta vastaa hallituksen alainen sisäinen tarkastus ja ulkoisesta tarkastuksesta vastaavat tilintarkastajat. Operatiivista liiketoimintaa toteuttaa toimitusjohtaja konsernin johtoryhmän tuella.

Yhtiökokous

SRV:n ylintä päätösvaltaa käyttävät yhtiön osakkeenomistajat yhtiökokouksessa. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä ajankohtana kesäkuun loppuun mennessä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai kun se lain mukaan on pidettävä.

SRV:n vuoden 2025 varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2025 Espoossa. Varsinaiseen yhtiökokoukseen osallistui, joko ennakkoon äänestäneinä tai kokouspaikalla, 33 osakkeenomistajaa, jotka edustivat noin 64,21 % yhtiön osakkeista ja äänistä. Kaikki kokouksen päätökset tehtiin ilman äänestystä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla yhtiön internetsivuilla osoitteessa <https://www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/yhtiokokous/kaikki-yhtiokokoukset/yhtiokokous-2025/>.



Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

SRV:n vuoden 2020 varsinainen yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan, jonka tehtävänä on valmistella hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista koskevat ehdotukset yhtiökokoukselle.

Nimitystoimikunta koostuu kolmesta jäsenestä, hallituksen puheenjohtaja osallistuu kokouksiin asiantuntijana. Yhtiön kolme suurinta osakkeenomistajaa kunkin kalenterivuoden 31.8. tilanteen perusteella ovat kukin oikeutettuja nimeämään yhden jäsenen. Nimitystoimikunnan jäsenet valitsevat nimitystoimikunnan puheenjohtajan ensimmäisessä kokouksessaan. Konsernin lakiasianjohtaja toimii nimitystoimikunnan sihteerinä.

Nimitystoimikunnan työjärjestys kuvaa tarkemmin toimikunnan jäsenten valintaprosessin, tehtävät ja kokouskäytännöt. Nimitystoimikunnan työjärjestys on saatavilla yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/osakkeenomistajien-nimitystoimikunta/. Nimitystoimikunta on päätösvaltainen, kun kaikki jäsenet ovat paikalla. Nimitystoimikunta tekee päätöksensä yksimielisesti. Nimitystoimikuntaan kuuluivat 31.12.2025 seuraavat jäsenet¹:

- Puheenjohtaja Ilpo Kokkila (M)
Päätoimi: hallituksen puheenjohtaja, Pontos Oy
- Vesa Aho (M)
Päätoimi: liiketoimintajohtaja, OP Ryhmä
- Mikko Mursula (M)
Päätoimi: toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen

Vuoden 2025 aikana nimitystoimikunta kokoontui kaksi (2) kertaa. Jäsenten kokoukseen osallistumisprosentti oli 100.

¹ (M)= mies/(N)=nainen

Hallitus

Hallituksen valinta ja kokoonpano

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta valmistelee yhtiökokoukselle esitettävän ehdotuksen yhtiön hallituksen kokoonpanosta. Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenten lukumäärän ja valitsee hallituksen puheenjohtajan ja muut hallituksen jäsenet toimikaudeksi, joka alkaa valintakokouksesta ja päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä hallituksen jäsenten erityisestä asettamisjärjestyksestä. Hallitus valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan.

Valmistellessaan hallituksen kokoonpanoa koskevaa ehdotustaan nimitystoimikunta huomioi CG-koodin mukaiset riippumattomuusvaatimukset, vuosittaiset hallituksen toiminnan arvioinnin tulokset, hallituksen monimuotoisuusperiaatteet sekä muut soveltuvat määräykset ja sääntelyn. Hallitukseen kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan 5–8 jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausien määrää ei ole rajoitettu eikä jäsenille ole asetettu enimmäisikää.

SRV:n varsinainen yhtiökokous 2025 valitsi hallitukseen kuusi (6) jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen jäseniksi Ari Lehtoranta, Tuomas Kokkila, Matti Ahokas, Heli lisakka ja Hannu Leinonen. Anna Hyvönen valittiin hallituksen uudeksi jäseneksi. Yhtiökokous valitsi Ari Lehtorannan hallituksen puheenjohtajaksi ja hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Heli lisakan. Hannu Leinosen jäsenyys hallituksessa päättyi 3.6.2025 hänen ilmoitettuaan, että hän ottaa vastaan hallitustehtävän toisessa yrityksessä ja molempien tehtävien hoitaminen muodostuisi vaikeaksi kilpailullisesta näkökulmasta. Hallituksen jäsenten henkilötiedot, päätoimi ja osakeomistukset yhtiössä 31.12.2025 on esitelty alla olevassa taulukossa.

Hallituksen jäsen	Jäsen alkaen	Suku-puoli	Synt.	Koulutus	Päätoimi	SRV:n osakkeita ¹
Ari Lehtoranta puheenjohtaja	2024	mies	1963	Diplomi-insinööri	hallitusammattilainen	11 282
Heli lisakka varapuheenjohtaja	2021	nainen	1968	KTM	Colliers International Finland Oy:n talousjohtaja	38 324
Matti Ahokas	2023	mies	1972	KTM	Mandatum-konsernin talousjohtaja	9 058
Tuomas Kokkila (sis. määräysvaltayhteisö Tungelin Investments Oy:n omistus)	2024	mies	1993	Tieteiden maisteri, kiinteistö-kehitys	Slättö AB:n sijoitusjohtaja	779 897
Anna Hyvönen	2025	nainen	1968	Tekniikan lisensiaatti	hallitusammattilainen	2 665
Yhteensä						841 226

¹Osakeomistuksissa on huomioitu hallituksen jäsenten ja heidän määräysvaltayhteisöjensä omistamat yhtiön osakkeet ja osakeperusteiset oikeudet. Hallituksen jäsenet eivät omista osakkeita missään muussa SRV:n kanssa samaan konserniin kuuluvassa yhtiössä.

Hallituksen jäsenten riippumattomuus

Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden vuosittain CG-koodin suositusten ja kokonaisarvioinnissa huomioon otettavien muiden seikkojen ja olosuhteiden pohjalta. Arvion tekemiseksi kukin hallituksen jäsen antaa riippumattomuutensa arvioimiseksi riittävät tiedot sekä esittää oman arvionsa riippumattomuudestaan. Tämän jälkeen hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden ja ilmoittaa, ketkä hallituksen jäsenistä on katsottu riippumattomiksi yhtiöstä ja ketkä riippumattomiksi merkittävistä osakkeenomistajista.

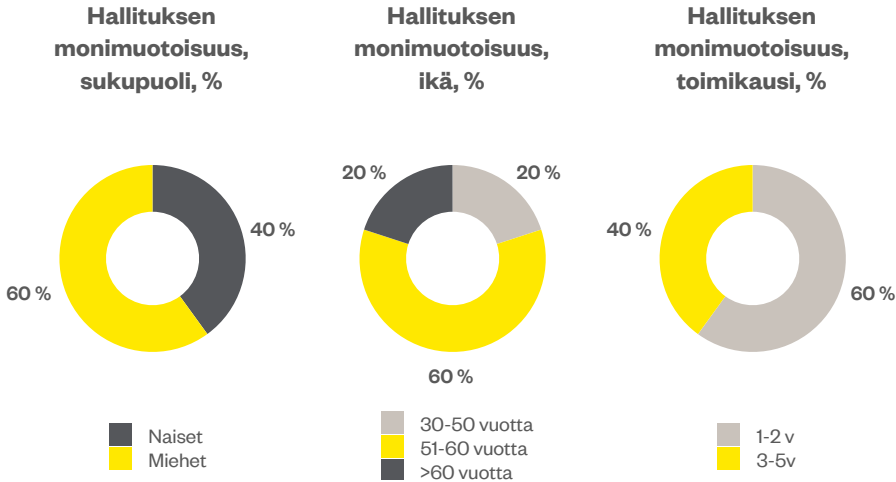
Hallitus arvioi järjestäytymiskokouksessaan 27.3.2025, että hallituksen jäsenistä Matti Ahokas, Heli lisakka, Ari Lehtoranta, Hannu Leinonen ja Anna Hyvönen ovat riippumattomia yhtiöstä ja yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Tuomas Kokkila ei ole riippumaton yhtiöstä, koska hän on ollut työsuhteessa SRV Yhtiöt Oy:hin 31.7.2023 asti, eikä riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista, koska hän on hallituksen jäsen Pontos Oy:ssä, jolla on määräysvalta yhtiön merkittävään osakkeenomistajaan AS Pontos Balticiin.

Hallituksen monimuotoisuus

Hallitus on määritellyt yhtiön hallituksen monimuotoisuutta koskevat periaatteet. Hallituksen monimuotoisuuden tavoitteena on tukea yhtiön liiketoimintaa ja sen kehittämistä, vahvistaa hallituksen toimintaa ja päätöksentekoa sekä lisätä avointa keskustelua. Monimuotoisuusarvioinnissa huomioidaan yhtiön kulloisenkin tilanteen hallituksen jäsenten kelpoisuudelle asettamat vaatimukset. Hallituksen riittävän monimuotoisuuden arvioinnissa huomioidaan muun muassa hallituksen jäsenten kokemus, yhtiön eri liiketoimintojen tuntemus, koulutus sekä ikä- ja sukupuolijakauma.

Hallituksen monimuotoisuustavoitteiden mukaan hallituksen jäsenillä tulee olla erilaisia osaamisia, jotka tukevat yhtiön kulloistenkin strategisten tavoitteiden toteutumista. Toimialaosamisen lisäksi tällaisia osaamisalueita ovat muun muassa talous ja rahoitus, digitaalisuus, liiketoiminnan johtaminen, strategioiden kehittäminen ja johtaminen sekä kansainvälinen liiketoiminta. Hallituksen jäsenillä tulee olla riittävä koulutus, joka tukee yhtiön toimintaa ja tavoitteiden saavuttamista.

Hallituksen monimuotoisuutta koskevat tavoitteet ovat täyttyneet hyvin. Hallituksen kokoonpano sisältää yhtiön monimuotoisuusperiaatteissa määritettyjä kompetensseja hyvässä tasapainossa. Kaikilla hallituksen jäsenillä on korkeakoulututkinto joko tekniikan tai talouden alalta sekä kokemusta liiketoiminnan johtamisesta ja strategioiden kehittämisestä ja johtamisesta. Hallituksen jäsenet toimivat tai ovat toimineet sekä listattujen että listaamattomien yhtiöiden johto- ja hallitustehtävissä yhtiön kannalta merkittävillä toimialoilla. Hallituksessa on edustettuna rakentamisen, sijoittamisen, talouden ja rahoituksen sekä kansainvälisen liiketoiminnan asiantuntemusta. Hallituksen jäsenten ikä on 32 - 62 vuotta. Myös molempien sukupuol



Hallituksen tehtävät ja toiminta
Hallituksen tehtävänä on organisoida, johtaa ja valvoa Yhtiön hallintoa ja sen asianmukaista toimintaa osakeyhtiölain, Yhtiön yhtiöjärjestyksen ja muun sovellettavan lainsäädännön ja viranomais määräysten mukaisesti. Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa on määritelty hallituksen ja sen puheenjohtajan keskeiset tehtävät ja Toimintaperiaatteet. Hallituksen työjärjestys on saatavissa kokonaisuudessaan yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/hallitus/.
Hallitus kokoontuu säännöllisesti etukäteen vahvistetun kokousaikataulun mukaisesti ja sen lisäksi tarvittaessa. Hallituksen kokouksiin osallistuvat toimitusjohtaja asioiden esittelijänä ja lakiasiaintohtaja hallituksen sihteerinä. Muut konsernin johtoryhmän jäsenet voivat osallistua hallituksen kokouksiin hallituksen kutsusta.
Hallitus arvioi toimintaansa ja työskentelytapojaan vuosittain ja kehittää toimintaansa arvioinnin tulosten perusteella. Vuonna 2025 arviointi toteutettiin itsearviointina.

Osallistuminen kokouksiin
Vuonna 2025 SRV:n hallitus kokoontui 13 kertaa. Kokouksia pidettiin yhtiön pääkonttorissa Espoossa ja Helsingissä, videoyhteydellä sekä kaksi (2) päätöstä tehtiin kokoontumatta. Hallituksen kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 99.

Hallituksen jäsenet olivat läsnä hallituksen kokouksissa alla olevan taulukon mukaisesti:

Hallituksen jäsen	Osallistuminen/kokousten lkm	Osallistumis-%
Ari Lehtoranta puheenjohtaja	13/13	100
Heli Iisakka varapuheenjohtaja	13/13	100
Matti Ahokas jäsen	13/13	100
Tuomas Kokkila jäsen	13/13	100
Hannu Leinonen jäsen 3.6.2025 saakka	4/4..	100
Anna Hyvönen jäsen 27.3.2025 alkaen	10/11	91

Hallituksen valiokunnat
Hallitus on perustanut keskuudestaan kaksi valiokuntaa: tarkastusvaliokunnan sekä henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan. Valiokunnat toimivat hallituksen vahvistamien työjärjestysten mukaisesti ja raportoivat työstään hallitukselle. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa. Niiden tehtävänä on tehostaa hallitustyöskentelyä valmistelemalla asioita hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäväksi.

Tarkastusvaliokunta
Tarkastusvaliokunta avustaa hallitusta sen tehtäviin kuuluvien taloudellisten ja kestävyysasioiden raportointi- ja valvontatehtävien valmistelussa. Tarkastusvaliokunta seuraa ja arvioi yhtiön taloudellista ja kestävyysasioiden raportointia sekä valmistelee hallitukselle taloudellisen tilanteen seurantaan, talousraportointiin, sisäiseen tarkastukseen ja riskienhallintaan liittyviä asioita.
Tehtävänsä täyttämiseksi tarkastusvaliokunta seuraa yhtiön taloudellista ja rahoituksellista asemaa, kuulee tilintarkastajia, käsittelee tilinpäätös- ja osa- ja puolivuosisikatsausluonnokset sekä seuraa ja arvioi sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta sekä lähipiiriliiketoimien periaatteita ja prosesseja. Lisäksi tarkastusvaliokunta valmistelee tilintarkastajan ja kestävyysraportoinnin varmentajan valintaa ja palkkiota koskevan ehdotuksen sekä seuraa ja arvioi tilintarkastajan riippumattomuutta ja tilintarkastajan harjoittamaa muiden kuin tilintarkastuspalveluiden tarjoamista. Tarkastusvaliokunnan työjärjestys on saatavissa yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/hallitus/hallituksen-valiokunnat/.
Tarkastusvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista kolmesta jäsenestä. Valiokunnan jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä ja vähintään yhden jäsenen on oltava riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Tarkastusvaliokunnan kokoonpano oli ajalla 1.1.-31.12.2025 Heli lisakka (puheenjohtaja), Matti Ahokas, 1.1.-3.6.2025 Hannu Leinonen ja 18.6.-31.12.2025 Tuomas Kokkila.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2025 aikana viisi (5) kertaa.

Tarkastusvaliokunnan kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100.

Tarkastusvaliokunnan jäsenet olivat läsnä valiokunnan kokouksissa alla olevan taulukon mukaisesti:

Valiokunnan jäsen	Osallistuminen/kokousten lkm	Osallistumis-%
Heli lisakka puheenjohtaja	5/5	100
Matti Ahokas jäsen	5/5	100
Tuomas Kokkila jäsen 18.6.2025 alkaen	3/3	100
Hannu Leinonen jäsen 3.6.2025 saakka	2/2	100

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle esitettävän palkitsemispolitiikan ja -raportin, toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja muun johdon nimitys- ja palkitsemisasiota sekä henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmiä koskevia asioita. Valiokunta arvioi ylimmän johdon toimintaa ja seuraajasuunnittelua, suunnittelee johdon ja henkilöstön kehittämistä sekä seuraa yrityskulttuuria ja työkykyjohtamista. Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan työjärjestys on saatavissa yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/hallitus/hallituksen-valiokunnat/.

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista kolmesta jäsenestä. Valiokunnan jäsenistä enemmistön on oltava yhtiöstä riippumattomia. Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan kokoonpano oli ajalla 1.1.-31.12.2025 Ari Lehtoranta (puheenjohtaja), Tuomas Kokkila, 1.1.-27.3.2025 Hannu Leinonen ja 27.3.-31.12.2025 Anna Hyvönen.

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta kokoontui vuoden 2025 aikana kuusi (6) kertaa. Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100.

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan jäsenet olivat läsnä valiokunnan kokouksissa alla olevan taulukon mukaisesti:

Valiokunnan jäsen	Osallistuminen/kokousten lkm	Osallistumis-%
Ari Lehtoranta puheenjohtaja	6/6.	100
Tuomas Kokkila jäsen	6/6.	100
Anna Hyvönen jäsen 27.3.2025 alkaen	4/4	100
Hannu Leinonen jäsen 27.3.2025 saakka	2/2	100

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajan tehtävänä on johtaa ja kehittää SRV:n liiketoimintaa sekä hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Hän vastaa asioiden valmistelemisesta hallituksen käsiteltäväksi ja hallituksen päätösten täytäntöönpanosta sekä hallituksen asettamien tavoitteiden saavuttamisesta. Toimitusjohtaja huolehtii yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Toimitusjohtaja on myös konsernin johtoryhmän puheenjohtaja. Hallitus nimittää ja vapauttaa toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen tehtävästään.

Yhtiön toimitusjohtajana on 1.9.2019 alkaen toiminut diplomi-insinööri Saku Sipola (s. 1968). Toimitusjohtajan omistustiedot on kuvattu jäljempänä konsernin johtoryhmän omistustietojen yhteydessä.

Konsernin johtoryhmä

Konsernin johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä päätöksenteossa. Johtoryhmä valmistelee myös yhtiön hallituksessa käsiteltäviä asioita. Konsernin johtoryhmässä käsitellään liiketoimintaan sekä toiminnan kehittämiseen ja valvontaan liittyviä asioita. Konsernin johtoryhmän tehtävät perustuvat yhtiön johtamisjärjestelmään, eikä konsernin johtoryhmällä ole lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa toimivaltaa. Konsernin johtoryhmään kuuluvat puheenjohtajana toimitusjohtaja sekä hallituksen nimittämät johtoryhmän jäsenet. Jokaisella konsernin johtoryhmän jäsenellä on oma vastuualueensa.

Konsernin johtoryhmän kokoonpano ja vastuualueet 31.12.2025¹:

Nimi	Suku-puoli	Synt.	Koulutus	Vastuualue	SRV:n osakkeita ²
Saku Sipola	mies	1968	Diplomi-insinööri	Toimitusjohtaja	146 700
Jarkko Rantala	mies	1986	Kauppätieteiden maisteri	Talous- ja rahoitusjohtaja	15 495
Jorma Seppä	mies	1981	Insinööri (AMK)	Johtaja, Asunnot PKS	14 657
Jouni Forsman	mies	1969	Diplomi-insinööri	Johtaja, Toimitilat PKS	15 728
Hannu Lokka	mies	1963	Talorakennusinsinööri	Johtaja, Strateginen hankekehitys.	4 580
Tero Karislahti	mies	1983	Diplomi-insinööri	Johtaja, Alueet ja talotekniikka	0
Liisa Krogerus	nainen	1977	Oikeustieteiden maisteri	Lakiasiaintohtaja	386
Minna Korander	nainen	1970	ETM	Henkilöstöjohtaja	0
Teemu Linna	mies	1979	Diplomi-insinööri	Hankintojohtaja	0
Miia Eloranta	nainen	1973	Valtiotieteiden maisteri	Viestintä- ja markkinointijohtaja	26 580
Mikko Kiesiläinen	mies	1987	Kauppätieteiden maisteri (Msc. London school of economics)	Kehitysjohtaja	0
Yhteensä:	224 126				

¹Konsernin johtoryhmän muutokset vuoden aikana: Henkilöstöjohtajana toiminut Kristiina Sotka jätti yhtiön helmikuussa. Yhtiö tiedotti 31.12.2025 nimittäneensä ETM Minna Koranderin henkilöstöjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi ja hän aloitti tehtävässään 1.4.2025. Kehitysjohtaja Miimu Airaksinen jätti yhtiön elokuussa. Yhtiö tiedotti 19.6.2025 nimittäneensä KTM Mikko Kiesiläisen kehitysjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi ja hän aloitti tehtävässään 4.8.2025. Laskenta ja hankintojohtaja Kimmo Kurki jäi eläkkeelle helmikuussa. Yhtiö tiedotti 28.2.2025 nimittäneensä DI Teemu Linnan Hankintojohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi ja hän aloitti tehtävässään 1.3.2025. ²Osakeomistuksissa on huomioitu konsernin johtoryhmän jäsenten ja heidän määräysvalta-yhteisöjensä omistamat yhtiön osakkeet ja osakeperusteiset oikeudet. Konsernin johtoryhmän jäsenet eivät omista osakkeita missään muussa SRV:n kanssa samaan konserniin kuuluvassa yhtiössä.

Kuvaukset sisäisen valvonnan menettelytavoista ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä

Riskienhallintajärjestelmä

Riskienhallinnalla varaudutaan liiketoimintaa haittaavien tekijöiden torjumiseen sekä edesautetaan uusien mahdollisuuksien tunnistamista. Kun strategiset ja operatiiviset riskit tunnistetaan ja niihin reagoidaan ajoissa, kasvatetaan liiketoiminnan kannattavuutta ja vakautta. Riskienhallinta tukee yrityksen arvoja, strategiaa ja tulostavoitteiden saavuttamista.

SRV:llä on systemaattinen ja kokonaisvaltainen lähestymistapa riskien tunnistamiseen ja arvioimiseen sekä tarvittavien riskienhallintatoimenpiteiden toteuttamiseen ja toiminnan raportointiin. Riskienhallinta on osa yhtiön johtamisjärjestelmää. SRV:n riskienhallinnan periaatteet ja viitekehys on kuvattu yhtiön Riskienhallintapolitiikassa. Poliitiikkaa täydentävät eri osa-alueita koskevat tarkemmat ohjeet ja toimintatavat.

SRV:n strategiaprosessiin kytketty konsernitason riskienhallintaprosessi kattaa yrityksen toimintaan liittyvien oleellisten riskien määrittämisen, niiden merkittävyyden arvioinnin sekä riskien eliminoimiseen tai niiden vaikutusten vähentämiseen tähtäävien toimenpiteiden suunnittelun ja riskien hallinnoinnin vastuuhenkilöiden nimeämisen. Eri toimintojen, kehityshankkeiden, rakennusprojektien ja sijoituskohteiden jatkuvaa riskienhallintaa suunnitellaan ja toteutetaan toiminto- ja kohdekohtaisesti. Rakennushankkeissa noudatettavat keskeiset riskienhallintatoimenpiteet on viety SRV:n toimintajärjestelmän prosessikaavioihin ja apuvälineisiin. Yrityksellä on käytössä myös sertifioidut ISO-standardin mukaiset laatu-, ympäristö- sekä työterveys- ja turvallisuusjärjestelmät.

Kokonaisvastuu riskienhallinnasta on yhtiön hallituksella ja toimitusjohtajalla. Hallitus huolehtii siitä, että riskienhallinta huomioidaan yhtiön strategisella ja operatiivisella tasolla sekä raportoidaan säännösten edellyttämällä tavalla. Hallituksen riskienhallintatyötä tukee hallituksen tarkastusvaliokunta, joka käsittelee SRV:n toiminnan riskejä ja epävarmuustekijöitä säännöllisesti sekä raportoi niistä edelleen hallitukselle.

Operatiivisella johdolla on vastuu päivittäisestä liiketoiminnan ja projektien riskienhallinnan toteutuksesta, johtamisesta ja valvonnasta. Konsernin riskienhallintatoiminto tukee riskienhallintaperiaatteiden soveltamista ja keh

[Katsaus vuoteen 2025](#)[Hallituksen toimintakertomus](#)[Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat](#)[Tilinpäätös](#)[Tilintarkastuskertomus](#)[Kestävyyseraportin varmennuskertomus](#)[Tietoa sijoittajille](#)[Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä](#)[Palkitsemisraportti](#)[Vuosikertomus 2025](#)

SRV:n liiketoimintaa ohjaavat yhtiön arvot, konsernin laajuisesti noudatettavat SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja hallituksen hyväksymät konsernin sisäiset päätöksentekovaltuudet sekä sisäiset politiikat, ohjeet ja menettelytavat. Sisäinen valvonta rakentuu myös terveestä yritys- ja johtamiskulttuurista, eri toimintojen ja tehtäväroolien vastuualueiden ja toimintavaltuuksien selkeydestä sekä määrittelystä raportoinnista ja sen perusteista. Sisäinen valvonta perustuu erityisesti taloudellisiin raportteihin, johdon raportteihin, riskiraportteihin sekä sisäisen tarkastuksen raportteihin.

Taloudellinen ohjaus ja valvonta

Konsernin sisäisestä valvontajärjestelmästä vastaavat SRV:n hallitus ja hallituksen tarkastusvaliokunta, konsernin johtoryhmä, liiketoimintojen johtoryhmät sekä taloushallinto. Keskeinen ohjaus- ja valvontaprosessi konsernin taloudellisen raportoinnin oikeellisuuden varmistamisessa on kuukausittainen johdon talousraportointi ja sen yhteydessä tehtävä analyysi toteutuneen ja budjetoidun tuloksen sekä jatkuvasti ylläpidettävän ennusteen välillä. Ulkopuolinen tilintarkastaja tarkastaa säännöllisesti taloudellista raportointia ja raportoi suoraan hallituksen tarkastusvaliokunnalle.

Liiketoimintojen sisäisestä valvontajärjestelmästä vastaa liiketoiminnan johtoryhmä sekä controller-toiminto SRV:n konserniperiaatteiden ja -ohjeiden mukaisesti. Keskeinen ohjaus- ja valvontaprosessi toimintojen tehokkuuden ja tarkoituksenmukaisuuden varmistamisessa on kuukausittainen talousraportointi ja sen yhteydessä tehtävä analyysi toteutuneen ja budjetoidun tuloksen sekä jatkuvasti ylläpidettävien rakennushankkeiden ja liiketoiminnan tuloksen ennusteen välillä.

Taloudellista johtamista ja toimintojen valvontaa tukevat ja koordinoivat konsernin taloushallinto ja SRV:n liiketoimintojen controller-organisaatio. SRV on laatinut konsernitasoiset raportointimallit liiketoimintojen taloudellisen raportoinnin yhtenäistämiseksi. Liiketoimintojen raporteilla pyritään varmistamaan, että valvonta kattaa kaikki tärkeät liiketoiminnan alueet. Näin taataan se, että mahdolliset poikkeamat taloudellisista tavoitteista tunnistetaan ja kommunikoidaan ja että niihin voidaan reagoida tehokkaalla ja yhdenmukaisella tavalla viiveettä.

Tärkeä osa rakennusprojektien ennustamisprosessia on controller-organisaation koordinoima projektikohtaisten riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen, arvottaminen ja raportointi toimenpidesuunnitelmineen. Taloudellisen valvonnan toimenpiteet ovat myös johdon jatkuvaa liiketoiminnan valvontaa ja ohjausta. Talousraporteissa on määritelty keskeiset valvontamittarit, joiden tarkoitus on mitata ja tukea liiketoiminnan tehokkuutta ja yhdenmukaistamista sekä valvoa annettujen tavoitteiden saavuttamista.

Taloudellisen raportoinnin luotettavuus

Taloudellisen raportoinnin luotettavuuden valvonta perustuu SRV:n määrittelemiin taloudellisen raportointiprosessin periaatteisiin ja ohjeistukseen. Tilinpäätösstandardien tulkinta, soveltaminen ja noudattaminen on keskitetty konsernin taloushallintoon, jonka toimintaa hallituksen tarkastusvaliokunta valvoo. Budjetointi- ja raportointiprosessit perustuvat SRV:n sisäiseen ohjeistukseen, jonka määrittämisestä ja keskitetystä ylläpitämisestä vastaa konsernin taloushallinto. Periaatteita sovelletaan yhdenmukaisesti koko konsernissa.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Muuta tietoa

Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus on osa SRV:n sisäisen valvonnan viitekehystä. SRV:n Sisäisen tarkastuksen toimintaohje määrittelee yhtiön sisäisen tarkastuksen tarkoituksen, aseman ja valtuudet yhtiössä sekä sen keskeisimmät tehtävät. Sisäinen tarkastus on riippumatonta ja objektiivista arviointi-, varmistus- ja konsultointityötä, jonka tehtävänä on tuottaa lisäarvoa organisaatiolle ja tukea yhtiön toiminnan kehittämistä.

Sisäinen tarkastus tukee SRV:n tavoitteiden saavuttamista toteuttamalla tarkastustoimeksiantoja strategia- ja riskiperusteisesti, ja edistää toiminnallaan hyvän hallintotavan, sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kehittämistä. Sisäinen tarkastus suorittaa itsenäisiä tarkastuksia liiketoimintoihin, konserniyhtiöihin, prosesseihin ja erityisesti valittuihin kohteisiin varmistaakseen sisäisen valvonnan toimivuuden.

Sisäinen tarkastus toimii hallituksen tarkastusvaliokunnan valvonnan alaisena ja raportoi havaintonsa tarkastusvaliokunnalle. Tarkastusvaliokunta raportoi edelleen hallitukselle. Vuosittain laaditaan sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelma, jonka tarkastusvaliokunta vahvistaa ja hyväksyy.

Sisäisiä tarkastuksia suoritettiin vuonna 2025 sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman mukaisesti.

Lähipiiritoimet

SRV:n hallitus on määritellyt konsernissa noudatettavat lähipiiritoimien seurannan ja arvioinnin periaatteet, jotka on kirjattu SRV:n lähipiiriohjeistukseen. Ohjeissa määritellään SRV:n lähipiiri sekä periaatteet ja prosessit lähipiirin kanssa tehtävien liiketoimien tunnistamiseen ja päätöksentekoon. SRV ylläpitää luetteloa lähipiiriinsä kuuluvista tahoista ja on tunnistanut tavanomaiseen liiketoimintaansa kuuluvia tilanteita, joissa lähipiiriliiketoimia saattaa esiintyä.

Liiketoimet lähipiirin kanssa on aina valmisteltava korostuneen huolellisesti ja läpinäkyvästi siten, että liiketoimen markkinaehtoisuus ja yhtiön edun mukaisuus ovat arvioitavissa. Markkinaehtoisuuden ja kaupallisten ehtojen tavanomaisuuden arvioinnissa huomioidaan alalla yleisesti noudatettavat sopimus- ja markkinakäytännöt sekä yhtiön asiakkaiden ja muiden yhteistyökumppaneiden kanssa vastaavissa sopimuksissa sovellettavat kaupalliset ehdot. Lähipiiriliiketoimet, jotka ovat luonteeltaan tavanomaisia ja markkinaehtoisia, toteutetaan ja hyväksytään yhtiön sisäisten ohjeiden mukaisesti. Mikäli liiketoimi ei ole tavanomainen tai markkinaehtoinen, liiketoimi joko jätetään tekemättä tai viedään SRV:n hallituksen hyväksyttäväksi. Päätöksenteossa noudatetaan osakeyhtiölain esteellisyysäännöksiä.

Lähipiiritoimet ja niiden arviointiperusteet raportoidaan hallituksen tarkastusvaliokunnalle. Hallituksen tarkastusvaliokunta seuraa ja arvioi lähipiiritoimiin liittyvien periaatteiden ja menettelytapojen noudattamista konsernissa. SRV raportoi

lähipiiritoimista säännöllisesti osana taloudellista raportointia ja julkistaa lähipiiritoimet säännösten edellyttämällä tavalla.

Vuonna 2025 yhtiöllä ei ole ollut yhtiön tavanomaisesta liiketoiminnasta poikkeavia tai muutoin tavanomaisista markkinaehdoista poikkeavia lähipiiriliiketoimia.

Sisäpiirihallinto

Yhtiössä noudatetaan yhtiön hallituksen hyväksymää sisäpiiriohjetta. Sisäpiiriohjeessa kuvataan rahoitusmarkkinoiden väärinkäytön ja erityisesti sisäpiiritiedon käytön kiellon ja markkinoiden manipuloinnin kannalta olennaiset säännöt ja ohjeet sekä menettelytapaohjeet.

Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen (MAR) mukaisiksi johtohenkilöiksi yhtiö on määritellyt SRV:n hallituksen jäsenet, toimitusjohtajan ja talous- ja rahoitusjohtajan. Johtohenkilöiden ja heidän lähipiirinsä on ilmoitettava yhtiölle ja Finanssivalvonnalle jokaisesta heidän lukuunsa tehdystä yhtiön rahoitusvälineisiin liittyvästä liiketoimesta. Yhtiö julkistaa kyseiset tiedot pörssitiedotteella.

Johtohenkilöt eivät saa käydä kauppaa (omaan tai kolmannen henkilön lukuun) suoraan tai välillisesti yhtiön rahoitusvälineillä 30 kalenteripäivän pituisen suljetun ajanjakson aikana ennen yhtiön tilinpäätöstiedotteen tai jokaisen osavuosikatsauksen julkistamista, eivätkä yhtiön tilinpäätöstiedotteen tai osavuosikatsauksen julkistamispäivänä ("suljettu ikkuna").

Yhtiö ylläpitää ja päivittää lisäksi listaa henkilöistä, joilla on asemansa tai oikeuksiensa perusteella säännöllinen pääsy julkistamattomaan taloustietoon ("taloudellisten katsausten valmisteluun osallistuvat henkilöt"). Suljettu ikkuna sekä siihen liittyvät velvollisuudet soveltuvat myös näihin henkilöihin.

Yhtiö perustaa hanke- tai tapahtumakohtaisia sisäpiiriluetteloita hankekohtaisen sisäpiiritiedon tehokasta johtamista varten. Luettelot sisältävät tiedot hankkeisiin osallistuvista henkilöistä. He eivät saa käydä kauppaa yhtiöön liittyvillä rahoitusvälineillä sisäpiirihankkeen aikana.

Yhtiö suosittelee, että johtohenkilöiden ja taloudellisten katsausten valmisteluun osallistuvien henkilöiden kaupankäynti rajoitetaan tilanteisiin, jolloin markkinoilla on mahdollisimman täydellinen tieto yhtiön rahoitusvälineiden arvoon vaikuttavista tekijöistä, eli tilinpäätöksen tai osavuosikatsauksen julkistamisen jälkeiseen jaksoon. Edellä mainituilta henkilöiltä on sisäpiiriohjeen mukaan kielletty lyhyen aikavälin kaupankäynti ja spekulatiiviset liiketoimet yhtiön (tai yhtiöön liittyvillä) rahoitusvälineillä. Yhtiössä on sisäpiirihallinnon organisaatio, johon kuuluvat lakiasiainto

[Katsaus vuoteen 2025](#)[Hallituksen toimintakertomus](#)[Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat](#)[Tilinpäätös](#)[Tilintarkastuskertomus](#)[Kestävyysraportin varmennuskertomus](#)[Tietoa sijoittajille](#)[Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä](#)[Palkitsemisraportti](#)[Vuosikertomus 2025](#)

Tilintarkastus ja kestävyysraportoinnin varmentaminen

Tilintarkastaja ja kestävyysraportoinnin varmentaja valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa toimikaudeksi, joka päättyy valintaa seuraavan ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiön tilintarkastajana tulee olla Patentti- ja rekisterihallituksen hyväksymä tilintarkastusyhteisö, jonka päävastuullisen tilintarkastajan tulee olla KHT-tilintarkastaja. Kestävyysraportoinnin varmentajan tulee olla KRT-varmentaja.

Varsinainen yhtiökokous valitsi 27.3.2025 tilintarkastajaksi ja kestävyysraportoinnin varmentajaksi PricewaterhouseCoopers Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajana ja kestävyysraportintarkastajana KHT/KRT Jukka Torkkeli. Vuonna 2025 tilintarkastajalle maksettiin tilintarkastuspalkkioita 265 tuhatta euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin muista palveluista 120 tuhatta euroa sisältäen myös kestävyysvarmennuksen palkkiot (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Hallitus

**Ari Lehtoranta**

s. 1963
Diplomi-insinööri
Hallitusammattilainen
Hallituksen puheenjohtaja (2024–)
Henkilöstö- ja
palkitsemisvaliokunnan
puheenjohtaja (2024–)

**Heli Iisakka**

s. 1968
KTM
Talousjohtaja, Colliers Finland Oy
Hallituksen varapuheenjohtaja
(2024–)
Hallituksen jäsen (2021–)
Tarkastusvaliokunnan
puheenjohtaja (2021–)

**Matti Ahokas**

s. 1972
KTM
Talousjohtaja, Mandatum-konserni
Hallituksen jäsen (2023–)
Tarkastusvaliokunnan jäsen
(2023–)

**Anna Hyvönen**

s. 1968
Tekniikan lisensiaatti
Hallitusammattilainen
Hallituksen jäsen (2025–)
Henkilöstö- ja
palkitsemisvaliokunnan jäsen
(2025–)

**Tuomas Kokkila**

s. 1993
Tieteiden maisteri,
kiinteistökehitys
Sijoitusjohtaja, Slättö AB
Hallituksen jäsen (2024–)
Henkilöstö- ja
palkitsemisvaliokunnan jäsen
(2024–)
Tarkastusvaliokunnan jäsen
(2025–)

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

Johtoryhmä



Saku Sipola
s. 1968
Diplomi-insinööri
Toimitusjohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 2019



Jarkko Rantala
s. 1986
KTM
Talous- ja rahoitusjohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 2012



Miia Eloranta
s. 1973
VTM
Viestintä- ja markkinointijohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 2021



Jouni Forsman
s. 1969
Diplomi-insinööri
Johtaja, Toimitilat pk-seutu- ja
infra
Konsernin palveluksessa vuodesta 2021



Tero Karislahti
s. 1983
Diplomi-insinööri
Johtaja, Alueet ja talotekniikka
Konsernin palveluksessa vuodesta 2024



Mikko Kiesiläinen
s. 1987
M.Sc. (London School of Economics)
Kehitysjohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 2025



Minna Korander
s. 1970
ETM
Henkilöstöjohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 2025



Liisa Krogerus
s. 1977
OTM
Lakiasiaintohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 2025



Teemu Linna
s. 1978
Diplomi-insinööri
Johtaja, Hankinta ja laskenta, HSEQ
Konsernin palveluksessa vuodesta 2016



Hannu Lokka
s. 1963
Talorakennusinsinööri
Johtaja, Strateginen hankekehitys,
(oto 31.1.2024 asti) Alueet ja
talotekniikka
Konsernin palveluksessa vuodesta 2023



Jorma Seppä
s. 1981
AMK-insinööri
Johtaja, Asunnot, pk-seutu
Konsernin palveluksessa vuodesta 2021

Palkitsemisraportti



Palkitsemisraportti 2025

Johdanto

Tässä palkitsemisraportissa annetaan tietoja SRV Yhtiöt Oyj:n (SRV tai yhtiö) toimielinten eli hallituksen ja toimitusjohtajan palkitsemisesta tilikaudella 2025. Palkitsemisraportti on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Hallinnointikoodin 2025 suositusten sekä voimassa olevan lainsäädännön vaatimusten mukaisesti. Hallinnointikoodi on julkisesti saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n internetsivuilla osoitteessa www.cgfinland.fi.

Palkitsemisraportin on valmistellut hallituksen Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta ja hallitus on hyväksynyt raportin esitettäväksi ja vahvistettavaksi vuoden 2026 varsinaisessa yhtiökokouksessa. Palkitsemisraporttia koskeva yhtiökokouksen päätös on neuvoa-antava.

SRV:n palkitsemisraportti julkaistaan vuosittain yhdessä yhtiön tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinto- ja ohjausjärjestelmäselvityksen kanssa, ja se on saatavilla SRV:n internetsivuilla osoitteessa <https://www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/palkitsemisen/> 10 vuoden ajan julkaisusta. Palkitsemisraportti sisältyy lisäksi omana osionaan yhtiön vuoden 2025 vuosikertomukseen. Yhtiön tilintarkastaja on tarkastanut, että tämä raportti on annettu.

Toimielinten palkitseminen SRV:ssä perustuu varsinaisen yhtiökokouksen 25.3.2024 vahvistamaan palkitsemispolitiikkaan. Palkitsemispolitiikka on voimassa vuoden 2028 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Palkitsemispolitiikan mukaan SRV:ssä sovellettavan toimielinten palkitsemisen tarkoituksena on yhdistää SRV:n osakkeenomistajien sekä toimielinten jäsenten tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi ja liiketuloksen kasvattamiseksi sekä vahvistaa hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan sitoutumista yhtiöön. Hallituksen palkitseminen voi jakautua useampaan osatekijään ja palkitsemisen taso voi vaihdella työmäärän perusteella. Toimitusjohtajaan sovellettavat palkitsemisen periaatteet pohjautuvat pitkälti samoihin periaatteisiin kuin muun henkilöstön palkitsemisessa ja työsuhteiden ehdoissa noudatettavat periaatteet. Muuhun henkilöstöön verrattuna toimitusjohtajan palkitsemista koskevissa periaatteissa kuitenkin korostuu pitkäjänteistä sitouttamista koskeva elementti sekä suuremmat taloudelliset ansaintamahdollisuudet omistaja-arvon kasvaessa.

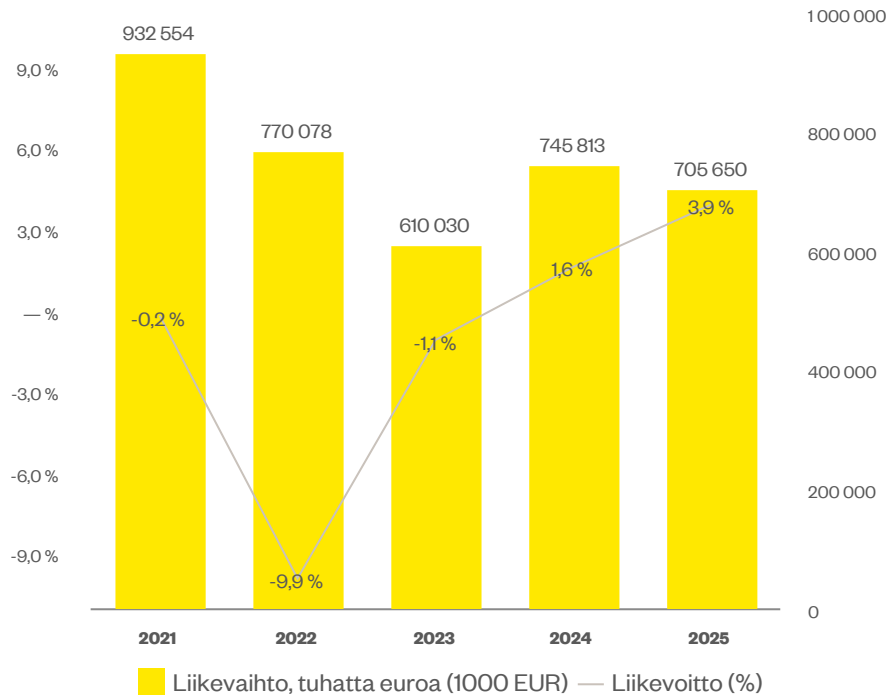
Palkitseminen 2025 lyhyesti

1. Hallituksen jäsenten vuosipalkkiot pysyivät samoina verrattuna vuoteen 2024.
2. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkitseminen toteutettiin yhtiön vahvistetun palkitsemispolitiikan mukaisesti.
3. Hallituksen jäsenten palkitseminen koostui yhtiökokouksen hyväksymistä vuosipalkkiosta ja läsnäolon perusteella maksettavista kokouspalkkioista.
4. Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti vuosipalkkiot maksettiin SRV:n osakkeina ja rahana.
5. Toimitusjohtajan palkitseminen koostui kiinteistä osista, kuten peruspalkasta ja luontoiseduista, sekä muuttuvista osista kuten lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinpalkkioista.
6. Lyhyen aikavälin kannustinohjelmassa (tulospalkkio) toimitusjohtajan fokuksena olivat konsernin liiketoiminnallis-taloudelliset ja työturvallisuuteen ja asiakastyytyväisyyteen liittyvät tavoitteet, vuodelle ei asetettu henkilökohtaisia tavoitteita. Toimitusjohtajan tulospalkkion toteutuneeksi ansainnaksi vahvistettiin 35 % tulospalkkion enimmäismäärästä.
7. Vuoden aikana käynnistettiin yksi uusi pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän ansaintajakso, jonka suorituskriteeristöön sisällytettiin liiketoiminnallis-taloudellisia tavoitteita.
8. Palkkioita ei tilikaudella peritty takaisin tai oikaistu.

Palkitsemisen ja yhtiön tuloksen kehitys

SRV:n viime vuosien kehitykseen ovat vaikuttaneet toimintaympäristön muutosten lisäksi yhtiön suoritustason ja rahoitusaseman vahvistamiseksi sekä kannattavuuden parantamiseksi tehdyt mittavat toimenpiteet, joiden ansiosta yhtiön tase on vahvistunut ja rahoitus kunnossa. Vuonna 2025 yhtiön liikevaihto ja operatiivinen liikevoitto laskivat verrattuna vuoteen 2024 ja tilauskanta pieneni, mutta samanaikaisesti yhtiön operatiivinen hallinta-aste parani.

Liiketoiminnan viiden edellisen tilikauden kehitys



Toimielimille maksetut palkkiot viiden edellisen tilikauden aikana (EUR 1 000)

	2021	2022	2023	2024	2025
Hallituksen puheenjohtaja	84	115	88	85	85
Hallituksen varapuheenjohtaja	77	86	63	61	60
Muut hallituksen jäsenet keskimäärin	55	78	58	50	47
Toimitusjohtaja ¹	605	631	596	580	702
Toimitusjohtajan sijainen ²	231	224	0	0	0
SRV:n työntekijöille keskimäärin maksetut palkat ja palkkio ³	60	64	72	72	73

¹Taulukossa on huomioitu toimitusjohtajan kiinteä ja muuttuva palkitseminen (lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinpalkkiot) kunakin tilikautena.
²Toimitusjohtajalle ei ole valittu sijaista vuoden 2022 jälkeen.
³Keskimääräinen työntekijän palkkakehitys perustuu tilinpäätöksen henkilöstökuluihin, ilman henkilöstön sivukuluja ja toimitusjohtajalle ja hallitukselle maksettuja palkkioita, jaettuna keskimääräisellä henkilöstömäärällä vuoden aikana.

Hallituksen palkitseminen

Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenille maksettavista palkkioista osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksesta, joka on palkitsemispolitiikan mukainen.

Hallituksen palkkiot yhtiökokouksen 2025 päätöksen mukaisesti:

Tilikaudella 2025 hallituksen jäsenille maksetut palkkiot:

Hallituksen jäsen	Tehtävä	Vuosipalkkiot osakkeina ¹ (EUR)	Vuosipalkkiot rahana ² (EUR)	Hallituksen kokouspalkkiot ³ (EUR)	Tarkastusvaliokunnan kokouspalkkiot ³ (EUR)	Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan kokouspalkkiot ³ (EUR)	Kokonaispalkkio (EUR)	Vuosipalkkion osana ostettujen osakkeiden määrä (kpl)
Ari Lehtoranta	Hallituksen puheenjohtaja	28 802	42 766	9 800	—	3 500	84 868	5 331
Heli Iisakka	Hallituksen varapuheenjohtaja	19 205	28 507	9 800	2 800	—	60 312	3 554
Matti Ahokas	Hallituksen jäsen	14 396	21 388	9 800	2 800	—	48 384	2 665
Tuomas Kokkila	Hallituksen jäsen	14 396	21 388	9 800	1 400	3 500	50 484	2 665
Anna Hyvönen (27.3.2025 alkaen)	Hallituksen jäsen	14 396	21 388	6 300	—	2 100	44 184	2 665
Hannu Leinonen (3.6.2025 saakka)	Hallituksen jäsen	14 396	21 388	4 900	1 400	1 400	43 484	2 665
Yhteensä		105 591	156 825	50 400	8 400	10 500	331 716	19 545

¹Vuosipalkkion osakeostoihin käytetty rahasumma

²rahaosuudet sisältävät huhtikuussa 2025 maksetut yhtiökokouksen 2025 päätöksen mukaisten vuosipalkkioiden rahaosuudet ajalta huhtikuu 2025-maaliskuu 2026.

³Kokouspalkkioihin sisältyy yhteensä 7 700 euroa tammikuussa 2025 maksettuja vuoden 2024 kokouspalkkioita.

Hallitustyöskentelystä aiheutuvat matkakulut on korvattu yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Hallituksen jäsenet eivät ole työ- tai toimisuhteessa yhtiöön tai sen tytäryhtiöihin tai toimi yhtiön neuvonantajana, eivätkä kuulu työ- tai toimisuhteperusteisten palkkiojärjestelmien piiriin. Hallituksen jäsenet eivät myöskään kuulu SRV:n kannustinjärjestelmien piiriin. Hallituksen jäsenet eivät ole saaneet tässä raportissa mainittujen palkkioiden lisäksi taloudellisia tai muita etuuksia yhtiöltä.

Toimitusjohtajan palkitseminen

Toimitusjohtajan palkitsemisesta päättää SRV:n hallitus.

Toimitusjohtajan palkitseminen koostuu palkitsemispolitiikan mukaisesti kiinteistä osista, kuten peruspalkasta ja luontoiseduista, sekä muuttuvista osista, kuten lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinpalkkioista, ja muista taloudellisista etuuksista. Muut taloudelliset etuudet voivat olla esimerkiksi lisävakuutuksia tai myös kertamaksuja, kuten aloitusbonus toimisuhteen alussa, irtisanomiskorvaus toimisuhteen päättyessä tai hallituksen päättämä erillispalkkio yhtiön etujen varmistamisesta erikoistilanteissa. Kertamaksujen osuus on enintään ½ kiinteän vuosipalkitsemisen määrästä.

Tilikaudella 2025 toimitusjohtajalle maksetut palkkiot¹ :

Toimitusjohtaja (EUR)	
Kiinteä peruspalkka	425 851
Luontoisedut	44 272
Lyhyen aikavälin kannustinpalkkio¹	176 343
Pitkän aikavälin kannustinpalkkio²	55 816
Muut taloudelliset etuudet	0
Kokonaispalkkio	702 283
Kiinteiden ja muuttuvien osatekijöiden suhteellinen osuus	67 % / 33 %

¹ Lyhyen aikavälin kannustinpalkkiot on kirjattu taulukkoon maksuperusteisesti. Kokonaispalkkiosumma sisältää vuoden 2024 lyhyen aikavälin kannustinohjelman perusteella huhtikuussa 2025 maksetun tulospalkkion.

² Ansaintajakson 2023-2024 maksu, katso erittely seuraavalla sivulla.

Yhtiö ei ole maksanut toimitusjohtajalle lisäeläke- tai vakuutusmaksuja vuonna 2025.

Toimitusjohtajan kannustinpalkkiot

Toimitusjohtajan lyhyen aikavälin kannustimet

Hallitus päättää vuosittain toimitusjohtajan lyhyen aikavälin kannustinohjelman (tulospalkkio) kriteereistä. Pääpaino on taloudellisilla tavoitteilla, mutta osa tavoitteista voi olla myös ei-taloudellisia. Hallitus arvioi toimitusjohtajan suoriutumista suhteessa asetettuihin kannustinkriteereihin tarkastelujakson päätyttyä. Tarkastelujakso on tilikausi. Yhtiön palkitsemispolitiikan mukaan lyhyen aikavälin kannustinten osuus on enintään ⅔ toimitusjohtajan kiinteän vuosipalkitsemisen määrästä.

Tilikaudella 2025 yhtiön hallituksen määrittämät toimitusjohtajan tulospalkkion kannustinkriteerit ja niiden keskinäinen painotus muodostuivat yhtiön operatiivisen liikevoiton (50 %), tilauskannan (30 %), asiakastyytyväisyyden (10 %) ja tapaturmataajuuden kehittymisestä (10 %). Toimitusjohtajan ansaintamahdollisuus vuoden 2025 tulospalkkio-ohjelmassa oli kahdeksan kuukauden kiinteää peruspalkkaa vastaava määrä.

Hallitus arvioi toimitusjohtajan suoriutumista suhteessa tulospalkkiolle asetettuihin kriteereihin maaliskuussa 2026. Tulospalkkion toteutuneeksi ansainnaksi vuodelta 2025 vahvistettiin 35 % tulospalkkion enimmäismäärästä.

Toimitusjohtajan vuoden 2025 tulospalkkio maksetaan rahana, mikä on linjassa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Hallinnointikoodin 2025 ja markkinakäytännön kanssa. Tulospalkkion maksuajankohta on huhtikuu 2026.

Lyhyen aikavälin kannustinohjelma	Ansainta-mahdollisuus	Suorituskriteeri	Painotus	Toteuma
STI 2025	2/3 kiinteän vuosipalkitsemisen määrästä	Operatiivinen liikevoitto	50 %	31 %
		Tilauskanta	30 %	0 %
		Asiakastyytyväisyys	10 %	100 %
		Tapaturmataajuus	10 %	100 %

Toimitusjohtajan pitkän aikavälin kannustimet

Toimitusjohtaja oli tilikaudella 2025 mukana yhdessä yhtiön pitkän aikavälin kannustinohjelmassa, jonka alla yksi uusi ansaintajakso käynnistyi helmikuussa 2025. Yksi ansaintajakso päättyi vuonna 2024 ja toteuma maksettiin toukokuussa 2025. Toimitusjohtajan ansaintamahdollisuudet osakeohjelmassa on kuvattu alla.

Pitkän aikavälin kannustin-ohjelma 2023 ¹	Ansaintamahdollisuus	Suorituskriteeri	Painotus	Toteuma	Maksuvuosi
Ansaintajakso 2023-2024	25 000 osaketta	Vuoden 2024 operatiivinen liikevoitto >10 meur	kynnysehto	Kyllä	5/ 2025
		Tilaukannan arvo vuoden 2024 lopussa	50 %	84,27%	Palkkio 10 533 osaketta josta 27 699, 82 eur maksettu rahassa ja 28 116,23 eur osakkeina 5266 kpl
		Tilaukannan rakenne vuoden 2024 lopussa	50%	0,0%	
Ansaintajakso 2023-2025	45 000 osaketta	Operatiivinen liikevoitto 2025 lopussa	50%		2026
		Hybridilainan takaisinmaksua 70% vuoden 2025 lopussa	50%		
		Elinkaariviisaan rakentamisen osuus	kerroin		
Ansaintajakso 2024-2026	65 000 osaketta	Hybridilainan takaisinmaksu	kynnysehto		2027
		Kumulatiivinen operatiivinen liikevoitto 2024-2026	50%		
		Tilaukannan määrä	25%		
		Tilaukannan rakenne	25%		
		Elinkaariviisaan rakentamisen osuus	kerroin		
Ansaintajakso 2025-2027	60 000 osaketta	Kumulatiivinen Operatiivinen liikevoitto 2025-2027	50%		2028
		Tilaukannan arvo vuoden 2027 lopussa	25%		
		Tilaukannan rakenne vuoden 2027 lopussa	25%		

¹ Osakeohjelman ehtojen mukaan yhtiön toimitusjohtajan on omistettava 50 prosenttia hänelle maksetuista netto-osakkeista, kunnes hänen osakeomistuksensa yhtiössä vastaa hänen bruttovuosipalkkansa arvoa. Tämä osakemäärä on omistettava niin kauan kuin asema toimitusjohtajana jatkuu. Lisäksi toimitusjohtajalla on palkitsemispolitiikan mukainen kahden vuoden luovutusrajoitus osakkeen vastaanottopäivästä lukien.

Toimitusjohtajan sijainen

Hallitus ei ole valinnut toimitusjohtajan sijaista.

LISÄTIETOJA

Yhteystiedot

Talous- ja rahoitusjohtaja

Jarkko Rantala

p. 040 674 1949

jarkko.rantala@srv.fi

Viestintä- ja markkinointijohtaja

Miia Eloranta

p. 050 441 4221

miia.eloranta@srv.fi

viestinta@srv.fi

Osoite: Kalasataman Horisontti

Hermannin rantatie 9 A

00580 Helsinki

Puhelin: 020 145 5200

Internet: www.srv.fi

