

VASTUULLISUUSRAPORTTI

Tyvene on vastuullinen kiinteistöjen rakennuttaja, omistaja ja vuokranantaja.

Tyvene-konserniin kuuluu emoyhtiö Tyvene Oy:n lisäksi 100 % omistetut tytäryhtiöt Kiinteistö Oy Rauhanlähde I, Kiinteistö Oy Onnenlähde, Asunto Oy Hämeenlinnan Tehtaankatu 2 ja Kiinteistö Oy Linnainmaan Lähde. Vuonna 2018 koko konsernin liikevaihto oli 6,3 m€ ja tasearvo 151 m€. Tämä raportti sisältää tiedot koko konsernista ja se on laadittu KTI:n ja Raklin yritysraportointisuosituksen pohjalta soveltuvien osien.

Tämä Tyvene-konsernin vastuullisuusraportti on julkisesti saatavilla yrityksen Internet-sivuilla. Organisaatiossa ei ole erikseen nimettyjä vastuullisuustavoitteista vastaavia henkilöitä, vaan pienessä työyhteisössä jokainen vastaa omalta osaltaan niiden täyttymisestä.

Tyvene-konsernin **eettiset ohjeet ja periaatteet** on kuvattu toimintaamme ohjaavien **arvojen** kautta. Arvojamme ovat **hyvä kumppanuus, hyvinvoinnin luominen sekä laadun tekeminen tehokkaasti**. Hyvä kumppanuus on toimintamme lähtökohta ja luotettavuutemme pitkäaikaisen yhteistyön kivijalka; avoin ja aito vuorovaikutus takaavat onnistumisen. Ammattitaidollamme ja eettisellä toiminnallamme luomme hyvinvointia niin kumppaneille, omistajille, ympäristölle kuin koko yhteiskunnalle. Toimintamme perustarkoitus on mahdollistaa palvelutalojemme asukkaille hyvä eläminen viihtyisissä ja turvallisissa kodeissaan, jossa he saavat tarvitsemansa tuen ja hoivan kumppaneidemme toimesta. Elinkaarikestävillä, ympäristöystävällisillä ja energiatehokkailla toteutusratkaisulla edistämme myös ympäristön hyvinvointia.

Omistuksemme ja palvelumme lähtökohtana on laadukkuus, jolla varmistamme energia-, kustannus- ja toiminnan tehokkuus huomioiden pitkäjänteen kilpailukyvyyn toimintaympäristössä.

Tyvenen päätöksentekoa ja työtä ohjaavat **vastuulliset toimintaperiaatteet**. Vastuullisuus on oleellista sekä kestäväen taloudellisen tuloksen saavuttamiseksi että luottamuksen rakentamiseksi niin asiakkaidemme kuin yhteistyökumppaneidemme välille. Yleishyödyllisen yhtiön toimintaperiaatteita noudattaen taloudellisesti kohtuullinen kannattavuus ja hyvä hallinnointitapa luovat uskottavan perustan toiminnallemme. Tyvene-konsernin tavoitteena on vastuullisen toiminnan jatkuva kehittäminen niin taloudellisen, sosiaalisen kuin ympäristövastuunkin näkökulmasta. Vastuullisina toimintatapoina

1. Noudatamme lakeja, säännöksiä ja viranomaisten määräyksiä edellyttäen sitä myös yhteistyökumppaneitamme
2. Työntekijöinä ja yrityksemme edustajina toimimme aina työnantajamme edun mukaisesti
3. Suhtaudumme lahjontaan kielteisesti yrityksessä hyväksytyin ohjeistuksen periaatteiden mukaisesti
4. Olemme puolueettomia emmekä rajoita kilpailua millään tavalla
5. Kunnioitamme yritysalaisuuksia ja asiakastietojen luottamuksellisuutta säilyttäen tiedot turvallisesti
6. Luomme yhdessä hyvän työyhteisön reilulla, arvostavalla ja luotettavalla toiminnallamme
7. Varmistamme aidolla, avoimella vuorovaikutuksella ja viestinnällä myös asiakkaidemme liiketoiminnan hyödyt ja hyvän asiakastytytyväisyyden
8. Turvaamme vastuullisella ja rehellisellä toiminnalla yrityksen maineen

Tyvenen omistukseen tuleville sijoituksille on asetettu kriteerejä sijainnin, laadun ja muuntojoustavuuden suhteen. Uusia kohteita toteutetaan vain suurimmille paikkakunnille ja kasvukeskuksiin. Suunnittelun lähtökohtana on rakennuksen pitkä elinkaari ja muuntojoustavuus, joka mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksen.

Panostamme rakennuttamiemme ja omistamiemme palvelurakennusten laatuun ja turvallisuuteen. Rakennuttamisen osalta organisaatiolla on käytössä oma laatujärjestelmä (sertifioimaton). Rakennuttamisessa ja ylläpidossa toimimme harmaan talouden torjumiseksi hyväksymällä urakoitsijoiksi ja ylläpidon palveluntuottajiksi vain tilaajavastuu.fi:n luotettava kumppani-palveluun rekisteröidyt yritykset tai

vastaavat tiedot omaavat yritykset. Lisäksi rajoitamme urakkaketjutuksen pääsääntöisesti yhteen tilaajalla hyväksyttävään aliurakkatasoon.

Tiimimäinen työyhteisö

Tyvene tarjoaa mielenkiintoisia ja monipuolisia työtehtäviä sekä mahdollisuuden kehittyä omassa työssään. Uskomme, että merkityksellinen työ on motivoivaa ja innostavaa. Pienen työyhteisömme perusta on yhdessä rakennetut arvot sekä avoin ja joustava työkuulttuuri. Työyhteisömme toiminta ja johtaminen perustuvat sekä Tyvenen arvoihin että vastuullisiin toimintatapoihin, joita ovat lain- ja oikeudenmukaisuus, läpinäkyvyys ja reiluus.

Työskentelemme tiimimäisesti kunkin osaamista arvostaen ja toisiamme tukien. Työaika joustaa työn määrän ja henkilökohtaisten tarpeiden mukaan. Jatkuvaan kouluttautumiseen, uuden oppimiseen ja oman työn jatkuvaan kehittämiseen kannustetaan. Liikunta- ja kulttuuriseteleillä tuetaan vapaa-ajan harrastuksia ja työhyvinvointia. Vuosittaisissa kehityskeskusteluissa seurataan henkilökohtaisten kehitystavoitteiden lisäksi yrityskulttuurin, työilmapiirin ja työhyvinvoinnin kehittymistä. Vakituisen henkilöstön työsuorituksen arviointi ja palkitseminen on myös käytössä.

Huolehdimme työolojen fyysisestä sekä henkisestä turvallisuudesta ja terveellisyydestä panostamalla työolosuhteisiin, avoimeen vuorovaikutukseen ja työtyytyväisyyteen. Tyveneläisten käytössä on myös laajat, helposti saavutettavat työterveyshuollon palvelut.

Tyvene-konserni työllistää suoraan täysipäiväisesti 3 henkilöä. Vuonna 2018 rakennusten ylläpitotehtävien työllistävyys oli 8,3 henkilötyövuotta ja rakennutettavien kohteiden työllistävyys 127 henkilötyövuotta (KTI-laskentatapa).

Konsernin kiinteistökanta, rahavirrat ja liiketoiminnan kannattavuus

Tyvene konsernin kiinteistökannan **tasearvo** on yhteensä 133,84 m€ 31.12.2018. Koska suurin osa kohteista on korkotukilainoitettuina rajoitusten alaisia, markkina-arvo ei ole relevantti mittari arvon määrittämisessä.

Valmiita palvelutalorakennuksia on yhteensä 37 kpl ympäri Suomea ja lisäksi rakenteilla on kaksi palvelutaloa. Vuokrattavissa oleva ala on yhteensä 71 096 m². Palvelutaloissa on asuntoja yhteensä 1824 kpl.

Palvelutalojen vuokrat ja käyttökorvaukset (ilman arvonlisäveroa) vuodelta 2018 olivat yhteensä 6,18 m€. Vuoden 2018 aikana ei realisoitu yhtään kiinteistöä. Erityisryhmien investointiavustuksia nostettiin vuonna 2018 yhteensä 3,21 m€, jotka kohdistuivat Hyvinkään ja Porvoon vanhusten palvelutaloihin. Lainakannan nettolisäys vuoden 2018 aikana oli yhteensä 5,81 m€.

Palveluita ja tarvikkeita ostettiin vuoden 2018 aikana yhteensä 1,53 m€. Uudisrakentamisen investoinnit olivat yhteensä 7,93 m€ (ilman investointiavustuksia). Kiinteistöliiketoiminnan rahavirta julkiselle sektorille (tontinvuokrat) oli yhteensä 374 t€. Rahoittajille maksettiin korkoja yhteensä 1,81 m€.

Koko konsernin taloudellinen käyttöaste on vuonna 2018 ollut 100% kaikkien kohteiden ollessa koko vuoden tai valmistumisestaan lähtien kokonaan vuokrattuna. Vaparahoitteisten kohteiden nettotuotto oli vuonna 2018 keskimäärin 7,2 %. Yleishyödyllisten kohteiden osalta nettotuoton laskeminen ei ole relevanttia.

Verojalanjälki

Vuonna 2018 Tyvene-konserni maksoi veroja ja veronluonteisia maksuja yhteensä 1,75 m€. Kiinteistöveroja maksettiin yhteensä 450 t€, vakuutusmaksuveroja 13 t€, ja energiaveroja 180 t€. Tuloverot vuodelta 2018 olivat yhteensä 4 t€. Kiinteistöinvestoinnit sisälsivät arvonlisäveroa yhteensä 521 t€. Hankintojen ja

ylläpitokulujen sisältämät arvonlisäverot arvonlisäverottomassa käytössä olevissa kohteissa olivat yhteensä 137 t€. Vähennettävän ja suoritettavan arvonlisäveron erotus oli arvonlisäverollisessa käytössä olevissa kohteissa ja emoyhtiö Tyvenessä yhteensä 447 t€.

Tyvene-konserni verojalanjälki 2018	
Kiinteistöverot	450 214
Vakuutusmaksuverot	12 800
Energiaverot	180 072
Kiinteistöinvestoinnin sis. Alv	521 306
Hankintojen ja ylläpitokulujen sis. Alv (arvonlisäverottomassa käytössä olevat kohteet)	137 753
Suoritettavan ja vähennettävän alv:n erotus (arvonlisäverollisessa käytössä olevat kiinteistöt ja Tyvene Oy)	447 165
Tuloverot	4 084
Yhteensä	1 753 394

Asiakkaat, sidosryhmät ja muu yhteiskunnallinen toiminta

Haluamme olla asiakaslähtöisiä ja asiakastyytyväisyys on siksi meille tärkeä. Asiakstarpeiden ymmärtämiseksi ja niihin vastaamiseksi käymme tiivistä vuorovaikutusta asiakkaidemme kanssa. Asiakastyytyväisyyttä selvitetään oman organisaation toimesta muutaman vuoden välein. Yhteistyökumppaneidemme kanssa yhdessä kannamme vastuamme siitä, että asiakkaamme voivat luottaa asiantuntemukseemme, palveluihimme sekä tuotteidemme laatuun ja turvallisuuteen. Haluamme tuottaa erinomaisen asiakaskokemuksen ja olla alan arvostetuin vuokranantaja. Edellytämme myös niin itseltämme kuin kumppaneiltammekin ammattitaitoa ja sitoutumista yhteisiin tavoitteisiin. Näin luomme puitteet yhteistyölle, joka on vastuullista, kannattavaa ja kestävää myös pitkällä aikavälillä.

Sidosryhmien näkemyksiä, arvostuksia ja odotuksia kartoitetaan keskinäisen vuoropuhelun avulla. Lainmukaisten veloitteiden täyttämisen lisäksi yhteistyökumppaneilta edellytetään Aran ohjeistusten noudattamista korkotukilainoitetuissa ja erityisryhmien investointiavustusta saaneissa kohteissa.

Tyvene on jäsenenä Rakli ry:ssä ja Helsingin kauppakamarissa. Tyvene-konserni ei ole sitoutunut mihinkään ulkopuolisten toimijoiden määrittämiin kestävän kehityksen periaatteisiin, eikä käytössä ole raportointistandardeja.

Ympäristö- ja elinkaariystävällistä rakennuttamista ja ylläpitoa

Sekä rakentamisen että asumisen aikaisesta energian ja materiaalin kulutuksesta syntyy merkittäviä ympäristövaikutuksia. Pyrimme pienentämään ympäristön haitallisia vaikutuksia sekä elinkaarikestävillä että energiatehokkailla ratkaisuilla. Palvelutalojen suunnittelua ja rakentamista ohjataan Tyvenen laatuohjeistuksella, jossa pyritään huomioimaan ratkaisujen ympäristövaikutukset. Laatuohjeistuksen

mukaan valitut materiaalit tulee olla elinkaarikestäviä, sisäilmaystävällisiä, vähäpäästöisiä, toisto- ja uusiokäytettävissä tai kierrätettävissä sekä järjestelmät energiatehokkaita rakennuksen koko elinkaari huomioiden. Kiinteistöille ei ole haettu ympäristösertifikaatteja, mutta edellytämme kiinteistöiltämme korkeaa eko- ja energiatehokkuutta, jonka saavutamme ilman sertifiointeja.

Tilojen olosuhteita ja terveellisyyttä kartoitetaan tarvittaessa käyttäjäkyselyillä sekä teknisillä tarkastuksilla. Palvelutaloissamme myös asukkaiden turvallisuus (esim. paloturvallisuus) on erittäin tärkeää, minkä johdosta turvallisuusjärjestelmien testaamista ja huollon toteutumista säännöllisesti valvomme ja kartoitamme. Vuokralaisia ohjeistetaan ja kannustetaan kestävän kehityksen mukaiseen toimintaan ja ympäristökuormituksen vähentämiseen. Energian- ja vedenkulutuksen osalta tehdään kulutusseurantaa ja kulutustietoja käydään läpi vuokralaisten kanssa pidettävissä tapaamisissa. Havaittuihin poikkeamiin kulutustiedoissa puututaan ja syyt selvitetään.

Kaikista palvelutaloistamme on laadittu energiatodistukset. Rakennusvaipan hyvällä lämmöneristyskyvyllä ja tiiviydellä on suuri merkitys energiatehokkuuteen. Useisiin palvelutaloihin toteutetuilla maalämpö-/maakylmäjärjestelmällä tehdään merkittäviä energiansäästöjä. Tyvenen palvelutalokannasta noin 23 % hyödyntää lämmöntuotossaan kokonaan tai osittain maalämpöä. Maalämmön ja maakylmän lisäksi myös nykyaikaisen kiinteistöautomaatiikan tehokas hyödyntäminen tuo merkittäviä energiansäästöjä. Uusimmassa Porvoon kohteessa hyödynnämme myös aurinkoenergiaa osana kiinteistön sähköenergiasta. Palvelutaloihin toteutetuilla led-valaistuksilla pyritään parantamaan myös palvelutalojen energiatehokkuutta. Optimaalista energiankulutusta etsitään myös tarpeen mukaisesti toimivalla ilmastoinnilla sekä energiankulutuksen ja ylläpitotoimien säännöllisellä seurannalla ja huoltotoimia ohjeistamalla, eri rakennusten raporttien vertailulla sekä kulutuspoikkeamien syitä selvittämällä. Energiatehokkaalla, niin ympäristöä kuin asukkaitakin huomioivalla rakentamis- ja ylläpitotoiminnalla alennetaan myös asukkaiden vuokratasoa.

Sähköä kaikissa Tyvene-konsernin kohteissa kului vuoden 2018 aikana yhteensä 7993 MWh. Kaikki käytetty sähkö oli ostosähköä, josta vihreän sähkön osuus oli 11 %. Lämmityksen kokonaiskulutus oli 9004 MWh. Lämmitysmuotona on pääasiassa kaukolämpö, jonka osuus lämmitysenergiasta oli 7866 MWh. Osassa kohteista on lämmitysmuotona joko kokonaan tai osittain maalämpö, jonka osuus lämmitysenergiasta oli yhteensä 1138 MWh.

	2018	2017	2016
Lämpö	9004 MWh (27,9 kWh/brm3)	8830 MWh (28,7 kWh/brm3)	8733 MWh (29,6 kWh/brm3)
Sähkö	7993 MWh (90,5 kWh/brm2)	7881 MWh (93,4kWh/brm2)	7747 MWh (94,8 kWh/brm2)
Vesi	80835 m3 (915,0 dm3/brm2)	77972 m3 (923,7 dm3/brm2)	78448 m3 (959,5 dm3/brm2)

Energian (sähkö ja lämpö) kokonaiskulutus vuonna 2018 oli yhteensä 16997 MWh ja ominaiskulutus koko kiinteistömässä oli 52,7 /kWh/m3. Ilmaisenergian osuus koko käytetystä energiasta oli yhteensä 7 %. Sähkönkulutus (KWh / brm2) ja lämmönkulutus (KWh / brm3) laskivat kumpikin n. 3 % vuodesta 2017. Veden kulutuksessa laskua oli n. 1 % (dm3/brm2) verrattuna vuoteen 2017.

Tyvenen tavoitteena on toteuttamalla tehokas jätteidenkeräys ja -lajittelupiste edistää kiinteistöissä syntyvien jätteiden lajittelua sekä vähentää kierrätykseen tai energiantuottoon kelpaamattomia jätemääriä vuokralaisten toimesta. Kerättäviä jätelajeja ovat sekajäte, biojäte, pahvi, paperi sekä osassa kohteita metalli.