

TYVENE OY

VASTUULLISUUSRAPORTTI

2021



Tyvene on vastuullinen kiinteistöjen rakennuttaja, omistaja ja vuokranantaja

Tyvene-konserniin kuuluu emoyhtiö Tyvene Oy:n lisäksi 100 % omistettut tytäryhtiöt Kiinteistö Oy Rauhanlähde I, Kiinteistö Oy Onnenlähde, Asunto Oy Hämeenlinnan Tehtaankatu 2, Kiinteistö Oy Linnainmaan Lähde, KKOY Malminkartanon Hopealähde ja Kiinteistö Oy Toivonlähde. Vuonna 2021 koko konsernin liikevaihto oli 8,0 milj. € ja tasearvo 193,1 milj. €.

Tämä raportti sisältää tiedot koko konsernista ja se on laadittu KTI:n ja Raklin yritys vastuuraportointisuosituksen 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.

Arvomme:

- **kumppanuudella tavoitteisiin.** Hyvä kumppanuus on toimintamme lähtökohta ja luotettavuutemme pitkäaikaisen yhteistyön kivijalka; avoin ja aito vuorovaikutus takaavat onnistumisen ja tavoitteiden saavuttamisen.
- **hyvinvoinnin edistäminen.** Ammattitaidollamme ja eettisellä toiminnallamme edistämme niin kumppaneiden, omistajien, ympäristön kuin koko yhteiskunnankin hyvinvointia. Toimintamme perustarkoitus on mahdollistaa palvelu- ja senioritalojemme asukkaille hyvä eläminen viihtyisissä ja turvallisissa kodeissaan, jossa he saavat tarvitsemansa tuen, hoivan ja muut palvelut kumppaneidemme toimesta.
- **laatua tehokkaasti.** Elinkaarikestäville, ympäristöystävällisillä ja energiatehokkailla toteutusratkaisuille edistämme myös ympäristön hyvinvointia. Omistuksemme ja palvelumme lähtökohtana on laadukkuus, jolla varmistamme energia-, kustannus- ja toiminnantehokkuus huomioiden pitkäjänteisen kilpailukyvyyn toimintaympäristössä.

Tyvenen päätöksentekoa ja työtä ohjaavat **vastuulliset toimintaperiaatteet**. Vastuullisuus on oleellista sekä kestävän 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:

- Noudatamme lakeja, säännöksiä ja viranomaisten määräyksiä edellyttäen sitä myös yhteistyökumppaneiltamme
- Työntekijöinä ja yrityksemme edustajina toimimme aina työnantajamme edun mukaisesti
- Suhtaudumme lahjontaan kielteisesti yrityksessä hyväksytyyn ohjeistuksen periaatteiden mukaisesti
- Olemme puolueettomia emmekä rajoita kilpailua millään tavalla
- Kunnioitamme yrityssalaisuuksia ja asiakastietojen luottamuksellisuutta säilyttäen tiedot turvallisesti
- Luomme yhdessä hyvän työyhteisön reilulla, arvostavalla ja luotettavalla toiminnallamme
- Varmistamme aidolla, avoimella vuorovaikutuksella ja viestinnällä myös asiakkaidemme liiketoiminnan hyödyt ja hyvän asiakastyytyväisyyden
- 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, vähähiilisyyden huomioiminen sekä 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 alirakatasoon.

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 kulttuuriseteeleillä tuetaan vapaa-ajan harrastuksia ja työhyvinvointia. Vuosittaisissa kehityskeskusteluissa seurataan henkilökohtaisten kehitystavoitteiden lisäksi yrityskulttuurin, työilmapiirin ja työhyvinvoinnin kehittymistä. Vakituisten 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.

Vuonna 2021 pääosa työstä tehtiin etätöyönä koronapandemiasta johtuvien valtakunnallisten etätöysoositusten ja henkilöstön toiveiden mukaisesti.

Tyvene-konserni työllistää suoraan täysipäiväisesti 3 henkilöä. Vuonna 2021 rakennusten ylläpitotehtävien työllistävyys oli 8,9 henkilötyövuotta ja rakennutettavien kohteiden työllistävyys 172,7 henkilötyövuotta (KTI-laskentatapa).



Konsernin kiinteistökanta, rahavirrat ja liiketoiminnan kannattavuus

Tyvene konsernin kiinteistökannan **tasearvo** on yhteensä 179,56 milj. € 31.12.2021. Koska suurin osa kohteista on korkotukilainoitettuina rajoitusten alaisia, markkina-arvo ei ole relevantti mittari arvon määrittämisessä.

Valmiita palvelutalorakennuksia on yhteensä 40 kpl ympäri Suomea. Vuokrattavissa oleva ala on yhteensä 81 986 m². Palvelutaloissa on asuntoja yhteensä 2077 kpl.

Palvelutalojen vuokrat ja käyttökorvaukset (ilman arvonlisäveroa) vuodelta 2021 olivat yhteensä 7,75 milj. €. Vuoden 2021 aikana ei realisoitu yhtään kiinteistöä. Lainakannan nettolisäys vuoden 2021 aikana oli yhteensä 9,03 milj. €. Kkoy Malminkartanon Hopealähteen ottama pankkilaina kuuluu vihreän luottorahoituksen piiriin.



Palveluita ja tarvikkeita ostettiin vuoden 2021 aikana yhteensä 1,87 milj. €. Vuoden 2021 lopussa ei ollut keskeneräisiä uudisrakentamisen investointeja. Kiinteistöliiketoiminnan rahavirta julkiselle sektorille (tontinvuokrat) oli yhteensä 508 t€. Rahoittajille maksettiin korkoja yhteensä 2,74 milj. €.

Koko konsernin taloudellinen käyttöaste on vuonna 2021 ollut lähes 100 % kaikkien kohteiden ollessa koko vuoden vuokrattuna lukuun ottamatta Malminkartanon palvelu- ja senioritaloa, jossa vuokrausaste oli vuoden lopussa 89 %. Vapaarahoitteisten kohteiden nettotuotto oli vuonna 2021 keskimäärin 5,64 %. Yleishyödyllisten kohteiden osalta nettotuoton laskeminen ei ole relevanttia.

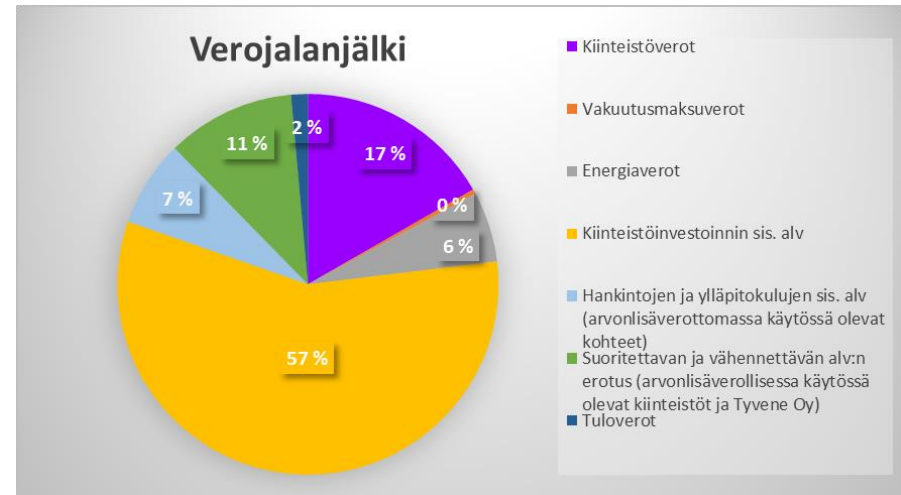


Verojalanjälki

Vuonna 2021 Tyvene-konserni maksoi veroja ja veronluonteisia maksuja yhteensä 3,28 m€. Kiinteistöveroja maksettiin yhteensä 548 t€, vakuutusmaksuveroja 13 t€ ja energiaveroja 196 t€. Tuloverot vuodelta 2021 olivat yhteensä 46,6 t€. Kiinteistöinvestoinnit sisälsivät arvonlisäveroa yhteensä 1,88 milj. €. Hankintojen ja ylläpitokulujen sisältämät arvonlisäverot arvonlisäverottomassa käytössä olevissa kohteissa olivat yhteensä 241 t€. Vähennettävän ja suoritettavan arvonlisäveron erotus oli arvonlisäverollisessa käytössä olevissa kohteissa ja emoyhtiö Tyvenessä yhteensä 358 t€.



Tyvene-konserni verojalanjälki 2021	Yhteensä
Kiinteistöverot	548 666
Vakuutusmaksuverot	13 100
Energiaverot	196 034
Kiinteistöinvestoinnin sis. alv	1 880 071
Hankintojen ja ylläpitokulujen sis. alv (arvonlisäverottomassa käytössä olevat kohteet)	240 952
Suoritettavan ja vähennettävän alv:n erotus (arvonlisäverollisessa käytössä olevat kiinteistöt ja Tyvene Oy)	357 809
Tuloverot	46 638
Yhteensä	3 283 270,3



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. Haluamme tuottaa erinomaisen asiakaskokemuksen ja olla alan arvostetuin vuokranantaja. Asiakastyytyväisyyttä selvitetään oman organisaation tai ulkopuolisen tahon toimesta muutaman vuoden välein. Yhdessä yhteistyökumppaneidemme kanssa kannamme vastuamme siitä, että asiakkamme voivat luottaa asiantuntemukseemme, palveluihimme sekä tuotteidemme laatuun ja turvallisuuteen.

Edellytämme niin itseltämme kuin kumppaneiltammekin ammattitaitoa ja sitoutumista yhteisiin tavoitteisiin. Näin luomme puitteet yhteistyölle, joka on vastuullista, kannattavaa ja kestävää myös pitkällä aikavälillä. Koronaviruspandemian aikana on myös asukkaiden terveysturvallisuus ollut ensisijainen lähtökohta palvelutalojen toiminnassa, minkä vuoksi puhtausprioriteetti ja eristeiset rajoitteet ovat rasittaneet palvelutalojen toiminnallista arkea sekä korjaus- ja huoltotoimia. Omalta osaltamme olemme pyrkineet varmistumaan, ettei palvelu- ja senioritaloihimme tai Tyvenen toimintaan kohdistu laatuun liittyviä merkittäviä puutteita tai korjaustarpeita.



Sidosryhmien näkemyksiä, arvostuksia ja odotuksia kartoitetaan keskinäisen vuoropuhelun avulla.

Lainmukaisten velvoitteiden täyttämisen lisäksi yhteistyökumppaneilta edellytetään Aran ohjeistusten noudattamista korkotukilainoitetuissa ja erityisryhmien investointiavustusta saaneissa kohteissa. Yhteistyökumppaneidemme tulee toimia vastuullisesti ja kestävien liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti.

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

Ympäristö- ja elinkaariystävällistä rakennuttamista ja ylläpito

Sekä rakentamisen että asumisen aikaisesta energian ja materiaalin kulutuksesta syntyy merkittäviä ympäristövaikutuksia. Sähköenergia hankitaan pääosin ns. vihreänä sähköinä, vesivoimalla tuotettuna. Pyrimme pienentämään ympäristön haitallisia vaikutuksia sekä elinkaarikestävillä että energiatehokkailla ja uusiutuvia energialähteitä, kuten geo- ja aurinkoenergia hyödyntävillä ratkaisuihin. Palvelutalojen suunnittelua ja rakentamista ohjataan Tyvenen laatuohjeistuksella, jossa pyritään huomioimaan ratkaisujen ympäristövaikutukset. Laatuohjeistuksen mukaan valitut toteutusratkaisut ja 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 pyrimme saavuttamaan ilman sertifiointeja. Kahdesta uusimmasta investointihankkeesta laskettiin vuonna 2021 elinkaaren hiilipäästöt (hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälki) 50 vuoden elinkaaren ajalta, kuten myös kahdesta vanhemmasta samanlaisesta mutta rakennusrungon osalta keskeisiltä ratkaisuiltaan erilaisesta kohteesta. Tulokset neljän kohteen hiilijalanjäljen (kgCO₂e) osalta olivat vuotta kohden alimmillaan 19,58 ja korkeimmillaan 22,77 sekä hiilikädenjäljen (kgCO₂e) osalta korkeimmillaan 5,79 ja alimmillaan 3,90. Tuloksien johtopäätökset huomioidaan suunnittelun ja rakentamisen suunnitteluohjeeseen sekä pyritään siten hyödyntämään tulevien hankkeiden suunnittelussa, urakkakilpailutuksessa ja rakentamisessa.



Tilojen olosuhteita ja terveellisyttä 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 kestävä 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 25 % hyödyntää lämmöntuotossaan pääosin tai osittain maalämpöä. Maalämmön ja maakylmän lisäksi myös nykyaikaisen kiinteistöautomaatiikan tehokas hyödyntäminen tuo merkittäviä energiansäästöjä. Järvenpään, Tampereen Linnainmaan ja Porvoon Pääskypellon kohteissa hyödynnämme myös aurinkoenergiaa osana kiinteistön sähköenergiasta. Palvelutaloihin toteutetuilla led-valaistuksilla pyritään parantamaan myös palvelutalojen energiatehokkuutta.

Energiatehokkuutta ja energian käyttöä pyritään optimoimaan ilmastointi- ja lämmitysjärjestelmäratkaisuilla sekä säännöllisellä energiankulutuksen seurannalla ja kulutuspoikkeamien syiden selvittämisellä. Energiatehokkaalla, niin ympäristöä kuin asukkaitakin huomioivalla rakentamis- ja ylläpitotoiminnalla alennetaan myös asukkaiden vuokratasoa.

Alla oleva taulukko ja luvut sisältävät konsernin kiinteistökannan energian ja veden kulutuksen lukuun ottamatta Helsingin Malminkartanon ja Tampereen Linnainmaan kohteita, sillä ne ovat olleet käytössä vain muutaman kuukauden vuonna 2021.

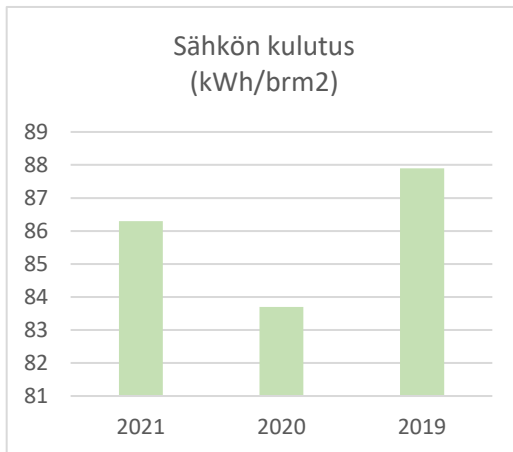
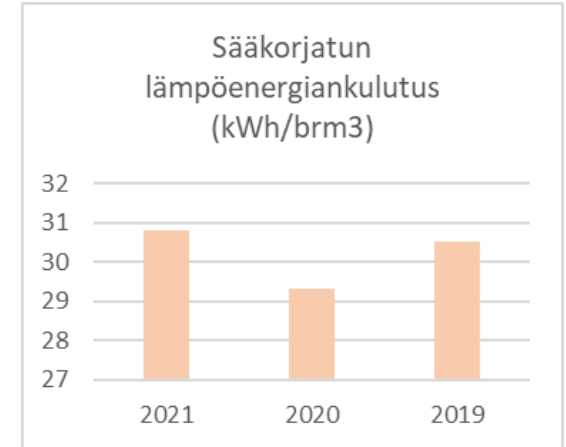
ENERGIAN- JA VEDENKULUTUKSET V. 2019-2021

	2021	2020	2019
Lämpö*	11.013 MWh (30,8 kWh/brm3)	10.463 MWh (29,3 kWh/brm3)	10.245 MWh (30,5 kWh/brm3)
Sähkö	8.436 MWh (86,3 kWh/brm2)	8.182 MWh (83,7 kWh/brm2)	8.072 MWh (87,9 kWh/brm2)
Vesi	87.945 m3 (900,1 dm3/brm2)	86.963 m3 (890,0 dm3/brm2)	83.594 m3 (910,6 dm3/brm2)

*Sääkorjattu

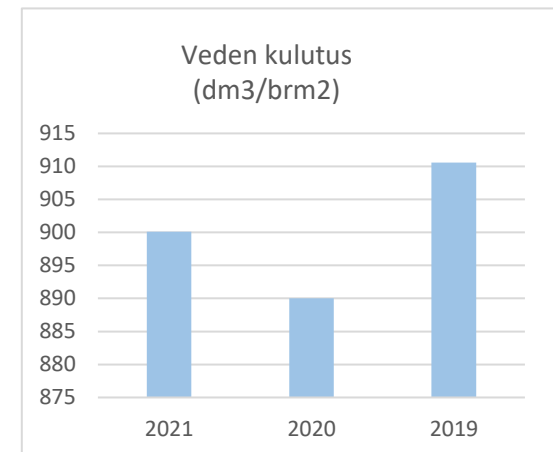
Sääkorjattu lämpöenergiankulutus vuonna 2021 oli 11.013 MWh (30,8 kWh/brm3). Vuonna 2020 vastaava oli 10.463 MWh (29,3 kWh/brm3) ja vuonna 2019 se oli 10.245 MWh (30,5 kWh/brm3). Lämmitysmuotona on pääasiassa kaukolämpö, jonka osuus lämmitysenergiasta oli 9.612 MWh (87 %).

Sähköä kaikissa Tyvene-konsernin kohteissa kului vuoden 2021 aikana yhteensä 8.436 MWh. Lähes kaikki käytetty sähkö oli ostosähköä, josta vihreän sähkön osuus oli 14,7 %.



Ilmaisenergiana saadun lämmitysenergian määrä vuonna 2021 oli 1.099 MWh, jäähdytysenergian määrä 299 MWh ja sähköenergian määrä 32 MWh. Ilmaisenergioiden osuus koko käytetystä energiasta oli yhteensä n. 7,2 %.

Vuonna 2021 vertailukelpoinen sähkönkulutus nousi 3,1 % ja lämmönkulutus nousi 5,1 % vuodesta 2020. Veden kulutus nousi 1,1 % verrattuna vuoteen 2020.



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.