

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2025

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

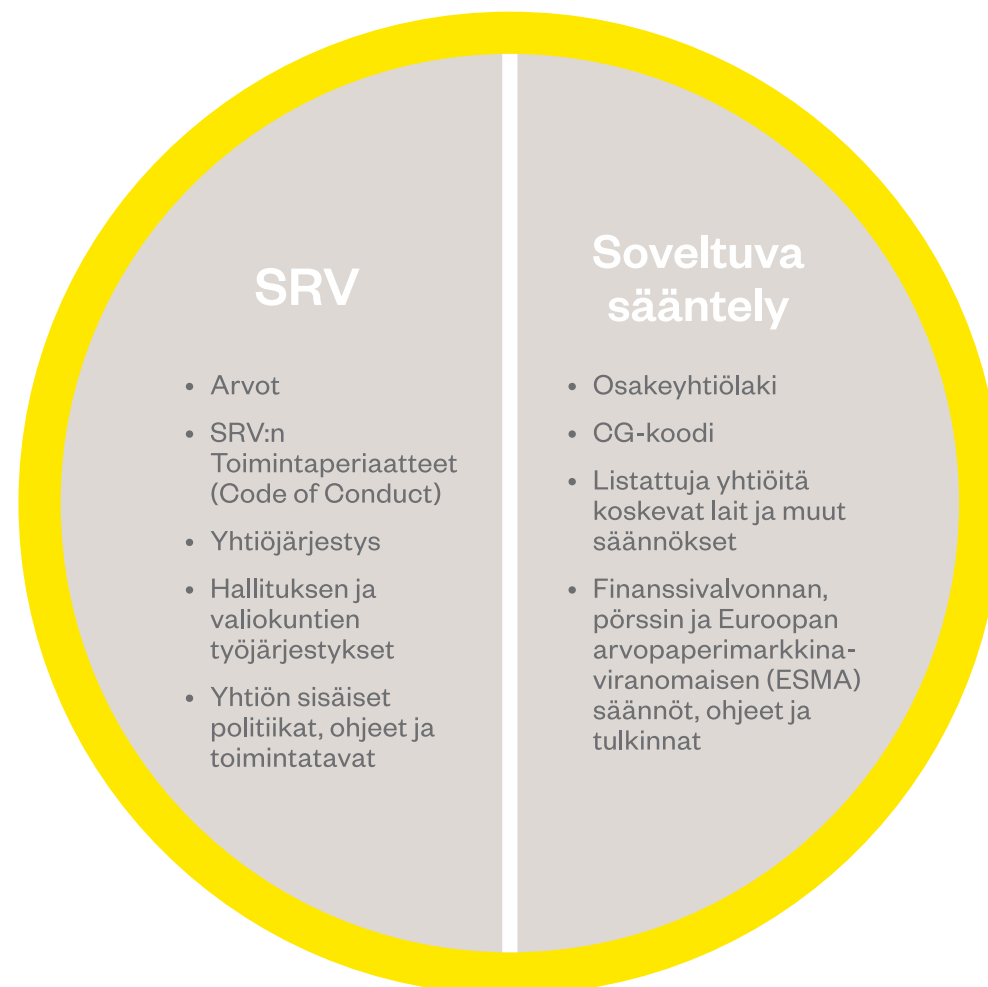
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuosikertomus 2025

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 ennakoon 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/>.

Katsaus vuoteen 2025

Hallituksen toimintakertomus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

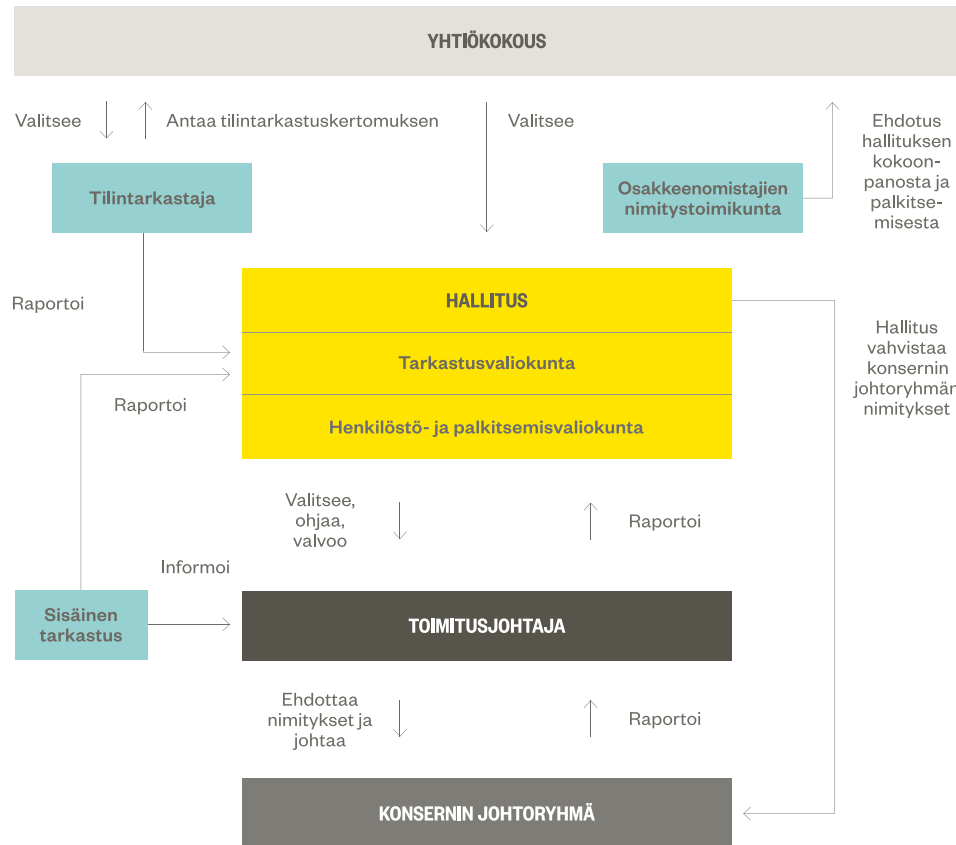
Tilintarkastuskertomus

Kestävyyseraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti



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 lakiasiaintoimikunta 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.

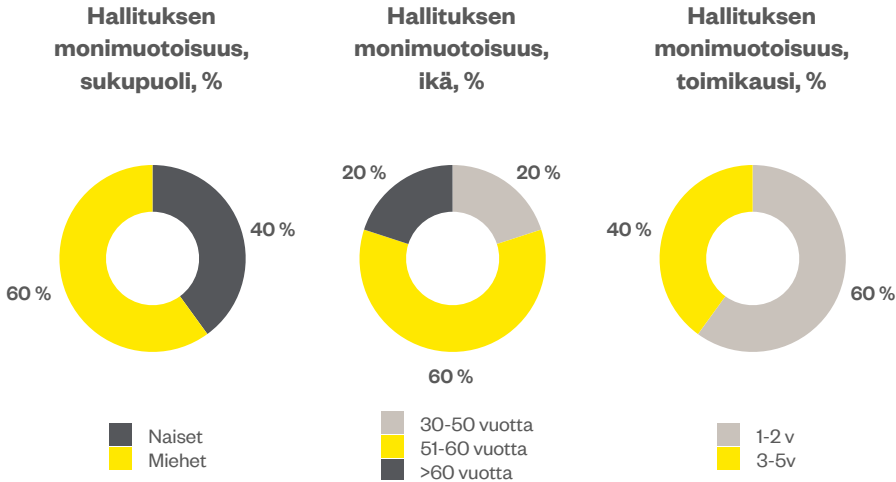
Hallitus arvioi järjestäytymiskokouksessaan 27.3.2025, että hallituksen jäsenistä Matti Ahokas, Heli lisakka, Ari Lehtoranta, Hannu Leinonen ja Anna Hyvönen ovat riippumattomia yhtiöstä ja yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Tuomas Kokkila ei ole riippumaton yhtiöstä, koska hän on ollut työsuhteessa 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 sukupuolten edustus toteutuu hallituksessa lainsäädännön ja CG-koodin mukaan. Monimuotoisuus huomioidaan hallituksen jäseniä koskevan ehdotuksen valmistelussa.



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 viranomaismääräysten 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 työjärjestyksen 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 kehittää konserninlaajuisia toimintatapoja.

Sisäisen valvonnan yleiskuvaus

SRV valvoo jatkuvasti toimintojaan varmistaakseen liiketoimintansa tuloksen luotettavuuden. Sisäisen valvontajärjestelmän tavoitteena on varmistaa, että yhtiön toiminta on tehokasta ja tuloksellista, raportointi on luotettavaa ja että soveltuvia lakeja ja säännöksiä noudatetaan.

[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 lakiasiaainjohtaja, sisäpiirivastaava sekä sisäpiirirekisterin hoitaja. Sisäpiirihallinto vastaa MAR:n ja sisäpiirisääntöjen noudattamisen päivittäisestä hallinnoinnista ja valvonnasta. Sisäpiirihallinto toimii yhteistyössä yhtiön viestinnän kanssa, joka huolehtii johtohenkilöiden liiketoimien julkistamisesta.

[Katsaus vuoteen 2025](#)[Hallituksen toimintakertomus](#)[Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat](#)[Tilinpäätös](#)[Tilintarkastuskertomus](#)[Kestävyysraportin varmennuskertomus](#)[Tietoa sijoittajille](#)[Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä](#)[Palkitsemisraportti](#)

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–)

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