

2012

VUOSIKERTOMUS
ÄRSBERÄTTELSE

CONTRIA

”

Contrian monivuotisen laatutyön ansiosta meille on nyt myönnetty arvostettu RALA-sertifikaatti.

”

Som ett kvitto på Contrias fleråriga kvalitetsarbete har vi beviljats det eftertraktade RALA-certifikatet.



Laatu sai leimansa

Vakauttaminen ja parantunut kannattavuus leimasivat Contrian tilivuotta 2012. Liikevaihto jatkoi kasvuaan hallitusti ja tulos näyttää selvää nousua sekä RAK:n että RAP:n osalta.

Tärkeä asiakas, joka on jatkanut yhteistyötä Contrian kanssa, on valtiollinen liikelaitos Senaatti-kiinteistöt. Contria sai kilpailuttamisen kautta jälleen puitesopimuksen läntisen Suomen Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Sopimus kattaa sekä RAP:n että RAK:n.

Olemme iloisia saadessamme työskennellä Senaatti-kiinteistöjen kanssa, etenkin siksi, että liikelaitos on edelläkävijä rakennusten ennaltaehkäisevien kuntotarkastusten alalla. Contria on kehittänyt ennaltaehkäisevien kuntotarkastusten karkiossaamistaan, sillä näemme kiinteistönomistajien parissa kasvavaa kysyntää ongelmien ja pahimassa tapauksessa kriisien välttämiseksi. Talonsa tarkastuttamisen ei tulisi olla sen kummempaa kuin autonsa katsastuttaminen.

RAK-puolella aloitimme vuoden 2012 aikana jättiprojektin Ruukille. Contria suunnittelee huomattavan osan Ruukin teräsrakenteista pohjoismaiden suurimpaan ostoskeskukseen, Mall of Scandinaviaan.

Ruukin rakenteiden suunnittelu suoritetaan tietenkin kehittyneellä tietomallintamisella, joka on Contrian ydinosaamisaluetta. 3D-mallintaminen on vihdoin lyömässä itsensä läpi rakennusalalla ja osaavilla 3D-työntekijöillä on tämän myötä kysyntää. Tietokoneohjelmat eivät suunnittele. Tämän tekevät pätevät suunnittelijat, jotka jatkuvasti kehittävät osaamistaan jatkokoulutuksissa oppiakseen käyttämään työkaluja yhä paremmin.

RAP-puolella olemme jatkaneet laadun ja kustannussuunnittelun kehittämistä. Liian usein joutuu lukemaan julkisista rakennustoista, jotka ovat reilusti ylittäneet budjetin. Tämä riski voidaan nykyään minimoida, jos rakennuttaja niin haluaa.

Yksi Contria Oy:n perustajista, Risto Vuorenmaa, jäi eläkkeelle 18.4.2013. Hän jatkaa kuitenkin hallituksessa. Haluamme kiittää Ristoa antoisasta yhteistyöstä läpi vuosien ja toivotamme hänelle mukavia eläkepäiviä.

Contrian monivuotinen laatutyö on ollut menestyksestä ja sen seurauksena meille on myönnetty RALA-sertifikaatti, yksi suomalaisen rakennusalan arvostetuimpia laatutodistuksia. Laatutyö ei ole pelkästään prosessi – se on ennen kaikkea osaavien työntekijöidemme päivittäisessä työssä näkyvä laatu. Tätä kehitystyötä aiomme luonnollisesti myös jatkaa.

Haluan kiittää kaikkia asiakkaitamme ja henkilökuntaamme menestyksekkäästä vuodesta.

Tom Eriksson, toimitusjohtaja

Kvaliteten fick sin stämpel

Konsolidering och förbättrad lönsamhet präglade Contrias räkenskapsår 2012. Omsättningen fortsatte växa måttligt, och resultatet visar ett klart lyft både för RAK och RAP.

En viktig kund som gett Contria förnyat förtroende är statliga affärsverket Senatsfastigheter. Efter en ny upphandling fick Contria igen ett ramavtal med Senatsfastigheter i västra Finland. Avtalet omfattar både RAP och RAK.

Vi är glada att få jobba med Senatsfastigheter inte minst för att affärsverket är en pionjär inom förebyggande konditionsgranskningar på byggnader. Contria har byggt upp spetskompetens på förebyggande konditionsgranskningar för att vi ser en växande efterfrågan bland fastighetsägare som vill undvika problem och i värsta fall kriser. Att se över sitt hus borde inte vara märkligare än att besöka sin bil.

På RAK-sidan inledde vi under 2012 ett jättiprojekt för Ruukki. Contria planerar en betydande del av Ruukis stålkonstruktioner till Skandinavians största köpcenter Mall of Scandinavia.

Konstruktionsplaneringen för Ruukki görs förstås med avancerad 3D-modellering som är ett av Contrias verkliga kompetensområden. 3D-modelleringen börjar äntligen slå igenom på allvar i byggbranschen och det föder ett behov av 3D-kunniga medarbetare. IT-systemen gör ändå ingen planering själva. Den görs av kunniga konstruktörer som ständigt fortbildar sig för att behärska arbetsredskapen.

På RAP-sidan har vi fortsatt att höja kvaliteten och precisionen på kostnadsstyrningen. Allt för ofta får man läsa om offentliga byggen som grovt överskridit budgeten. Den risken går numera att minimera om byggherren vill. Verktygen och kunskanndet för korrekta kalkyler finns. Det är upp till beslutsfattarna att använda dem.

En av Contrias Oys grundare, Risto Vuorenmaa gick i pension 18.4.2013. Han fortsätter ändå att verka i styrelsen. Vi vill tacka Risto för ett gott och förtroendefullt samarbete genom åren och önskar honom många goda år som pensionär.

Som ett kvitto på att Contrias fleråriga kvalitetsarbete varit framgångsrikt har vi nu beviljats det eftertraktade RALA-certifikatet – ett av den finländska byggbranschens mest erkända kvalitetsbevis. Kvalitetsarbetet är inte bara en process. Det är framför allt kvalitet i det dagliga arbetet som utförs av våra duktiga medarbetare. Det här kontinuerliga utvecklingsarbetet ska vi naturligtvis fortsätta med.

Jag vill tacka alla kunder och medarbetare för ett framgångsrikt år.

Tom Eriksson, vd

RAK

RAP

Tuija Hiltunen, Riikka Murto-Koivisto ja Tiina Mäkynen auttavat asiakkaita kustannussuunnittelussa ja projektinjohtossa.

Tuija Hiltunen, Riikka Murto-Koivisto ja Tiina Mäkynen hjälper kunderna med kostnadsstyrning och projektledning.

RAK 2012

Contrian rakennesuunnittelun ammattilaisilla on käytössään nykyaikaisimmat työkalut ja he hallitsevat niin 3D- kuin 4D-suunnittelun. Osaaminen kattaa elementti- ja teräsrakennesuunnittelun, konepajasuunnittelun ja lujuuslaskelmat. Lisäksi Contria suorittaa kuntotutkimuksia ja -arvioita.

Vuosi 2012 jatkui kiireisenä ja työkantha oli tasaisen hyvä läpi vuoden. Asiakasprojektit lisäksi Contrialla ajettiin sisään uusi intra ja keskityttiin laatutyöhön yhdenmukaistamalla työmenetelmiä ja prosesseja.

Contrias experter inom konstruktionsplanering använder de modernaste arbetsredskapen, och behärskar såväl 3D- som 4D-planering. Kunskanndet täcker element- och stålkonstruktionsplanering och hållfasthetsberäkningar. Contria gör också produktionsplanering för betongelementindustrin och stålkonstruktionsindustrin. Dessutom utför Contria konditionsgranskningar och -bedömningar.

År 2012 var fortsatt livligt och arbetsmängden låg på en jämn och hög nivå året igenom. Förutom kundprojekten körde man in ett nytt intranät och koncentrerade sig på kvalitetsarbete, genom att förenhetliga arbetsmetoder och processer.

Tärkeimmät RAK-projektit De viktigaste RAK-projekten

- Campus Kungsgården
- Vaasan keskussairaala, Y-laajennus sekä aluejäähdytys- ja varavoiakeskus/Vasa centralsjukhus, Y-utbyggnad samt central för kylning och reservkraft
- Folkhälsanhuset Wasa
- Mustasaaren terveyskeskus/Korsholms hälsocentral
- Norra Korsholms skola
- Mirka Technology center
- Wärtsilä Finland, Vaskiluoto Validation Center, SCE
- Suurusrehu rehutehdas/foderfabrik
- Mall of Scandinavia

RAP 2012

Contrian projektinjohtoon ja kustannussuunnittelun ammattilaiset toimivat rakennushankkeissa kiinteistönomistajan edustajina ja luottamushenkilöinä.

Vuosi 2012 oli työntäyteinen koko toimialalla ja kustannussuunnittelun osalta etenkin syksy oli vilkas. Tehtävien suuri määrä aiheutti keskustelun lisätyövoiman tarpeesta ja niinpä syksyllä 2012 päätettiin rekrytoida uusi henkilö rakennuttamistehtäviin Seinäjoen toimistolle. Toimialalla on noin kahdeksan kuukauden tilauskanta ja näyttää siltä, että vuosi 2013 jatkuu vilkkaana.

Contrias proffs inom projektledning och kostnadsstyrning fungerar som fastighetsägarnas representanter och intressebevakare i byggprojekt

Det fanns gott om jobb under år 2012 på hela enheten, och för kostnadsstyrningens del var speciellt hösten livlig. Den stora arbetsmängden födde en diskussion om behovet av mera arbetskraft, och hösten 2012 beslöt man rekrytera en ny person för projektledningen till kontoret i Seinäjoki. Affärsområdet har en orderstock på cirka åtta månader och det ser ut som att år 2013 kommer att vara fortsatt livligt.

Tärkeimmät RAP-projektit De viktigaste RAP-projekten

- Campus Kungsgården
- Campus Allegro
- Senaatti-kiinteistöjen toimeksiannot/Uppdrag för Senatfastigheter
- Vaasan sähkö Oy:n toimitalo/Vasa elektriska Ab:s huvudkontor
- Vaasan evl. seurakunnan toimeksiannot/Uppdrag för Vasa evl. församling

MOS



Mall of Scandinavia

- Sijaitsee Solnassa
- Matka Tukholman keskustasta 7 minuuttia
- 250 kauppaa ja ravintolaa
- Kappapinta-ala 101 000 m²
- Kokonaisala n. 300 000 m²
- Vihitään käyttöön syksyllä 2015

Mall of Scandinavia

- Ligger i Solna
- Resan från Stockholms centrum tar 7 minuter
- 250 butiker och restauranger
- Affärsyta 101 000 m²
- Totalyta ca 300 000 m²
- Invigning hösten 2015

Skandinavian suurin kauppakeskus suunnitellaan täysin 3D:ssä

Tukholman pohjoispuolelle rakennetaan parhaillaan Skandinavian suurinta kauppakeskusta, Mall of Scandinaviaa. Contria suunnittelee osan kauppakeskuksen teräsrungosta. Uniikkia kohteessa on paitsi sen kokoluokka myös se, että suunnittelu tehdään kokonaan tietomallintamalla (3D). Suunnittelu-tiedonvaihto toimii pääsääntöisesti IFC-mallien kautta.

”Suunnittelijoillamme on kaikki lähtötieto

valmiina näytöllä, mikä helpottaa hahmottamista. Rakenteiden yhteensovittaminen on helpompaa päällekkäisten mallien avulla. Kerran viikossa malli muutosilmoituksineen päivitetään yhteiselle palvelimelle”, kertoo toimialajohtaja Jarkko Mannersuo Contriasta.

Teräsrungon kohteeseen toimittaa Ruukki, jonka kautta toimeksianto tuli Contrialle.

Kun kauppakeskus on vihitty käyttöön vuonna 2015, siellä tulee liikkumaan suuria

ihmismassoja. Tämä asettaa suunnittelulle erityisvaatimuksia.

”Välipohjarakenteelle on asetettu normaalia tiukempi vaatimus värähtelyä vastaan”, kertoo Mannersuo.

Toinen erityispiirre projektissa on, että kauppakeskuksen katolle tulee kerros- ja rivitaloja. Contria aloitti työt Mall of Scandinavian parissa keväällä 2012, ja työt jatkuvat aina vuoteen 2014 saakka.

Skandinaviens största köpcentrum planeras helt i 3D

Norr om Stockholm byggs som bäst Skandinaviens största köpcentrum, Mall of Scandinavia. Contria planerar en del av köpcentrets stålkonstruktioner. Det unika med objektet, förutom storleken, är att det planeras helt i 3D. Utbytet av planeringsinformation sker främst via IFC-modeller.

”Våra planerare har all grundinformation färdigt på skärmen, vilket underlättar modelleringen. Det är lättare att kombinera konstruk-

tionerna med varandra då man har modellerna på samma skärm. En gång i veckan uppdateras modellen, inklusive alla ändringar, till en gemensam server”, berättar affärsområdeschef Jarkko Mannersuo från Contria.

Stålkonstruktionen till köpcentret levereras av Ruukki, och det var den vägen som Contria fick uppdraget.

När köpcentret har invigts år 2015 kommer stora människomassor att röra sig där. Det

ställer specialkrav på planeringen.

”Det är strängare krav än normalt för konstruktionen av mellanbjälklagen, med tanke på de dynamiska belastningarna”, berättar Mannersuo.

En annan sak som är speciell med projektet är att det på taket av köpcentret kommer att byggas höghus och radhus. Contria inledde arbetet med Mall of Scandinavia våren 2012 och arbetet kommer att fortsätta ändå till år 2014.



Memira rantautui Suomeen Contrian avulla.
Memira etablerade sig i Finland med Contrias hjälp.

Kaukolämpöä laajennetaan jatkuvasti

■ Contria on rakennuttanut kaukolämpöverkkoja kesästä 2011 saakka, kun projekti-insinööri Marko Viljanmaa aloitti työt yrityksessä. Kaukolämpöverkkoja laajennetaan jatkuvasti koko maassa ja Contria on ehtinyt toteuttaa laajennukset Laihialla ja Isossakyrössä. Vuonna 2013 alettiin suunnitella kaukolämpöverkkoa myös Ylihärmään.

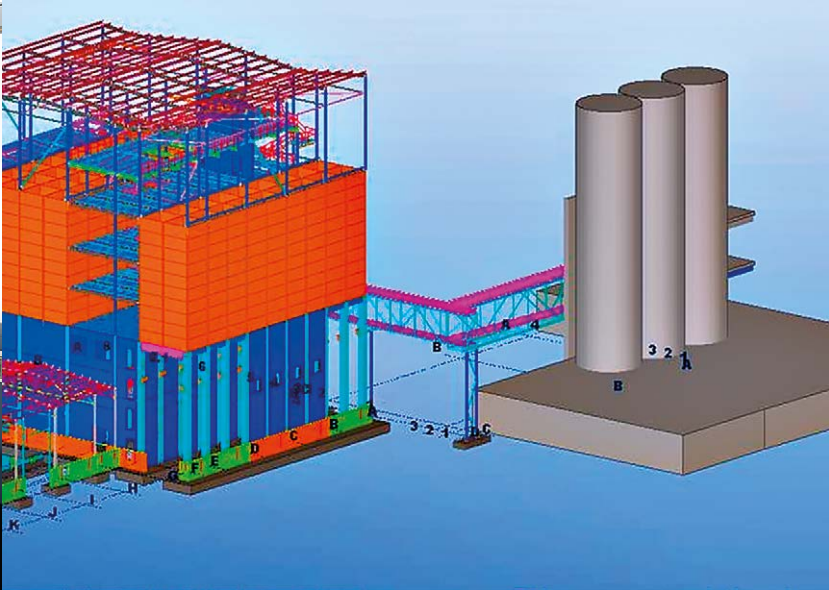
”Kaukolämmön rakennuttamiseen liittyvät rutiinit ovat periaatteessa pitkälti samat kuin talonrakentamisessa. Omat haasteensa tuo se, että aina liikutaan valmiiksi rakennetussa ympäristössä. On tärkeää olla diplomaattinen ja tiedottaa projektin etenemisestä alueen asukkaille”, toteaa Viljanmaa.

Contrian tarjontaan sisältyy kaukolämmön rakennuttaminen ja valvonta lupahankintoineen.

Siipikarja-rehutehdas Koskenkorvaan

■ Contria valittiin suunnittelijaksi, kun Suurusrehu päätti rakentaa uuden siipikarjahutehtaan. Contria tekee sekä pää- että rakennesuunnittelun Koskenkorvaan rakennettavalle tehtaalle.

”Tilaa ja toivoi paikallista suunnittelijaa. On helppo järjestää palavereita ja aikaa säästy,



Suurusrehun tehdas ei ole mikään peruskohde.
Suurusrehus fabrik är inget standardobjekt.

kun olemme lähellä toisiamme”, sanoo Jarkko Mannersuo Contriasta.

Suunnittelu alkoi toukokuussa 2012 ja se kesti noin vuoden. 35 metriä korkea tehdas on suuruudeltaan 2 500 m². Contria ei ole ennen toteuttanut vastaavia kohteita.

”Tämä ei ole mikään peruskohde. Tehtaassa on yhteensä 40 silloa ja niissä on isot kuormitukset. Tämä asettaa suunnittelulle eritysvaatiimuksia”, sanoo Mannersuo.

Nykyarvon määritykset nousussa

■ Contria on viime aikoina tehnyt yhä enemmän kiinteistöjen talouteen liittyviä tehtäviä, kuten vuokralaskelmia, kiinteistöjen arvonmäärityksiä sekä käyttö- ja ylläpitolaskelmia. Kiinteistöjen teknisen nykyarvon määrittäminen tehdään usein vakuutusyhtiöille helpottamaan vahinkojen suuruuden arviointia. Niitä tehdään myös esimerkiksi kiinteistökauppaa harkitseville kiinteistönomistajille auttamaan lopullisen myyntihinnan määrittämisessä.

Silmäleikkauksia kodikkaassa ympäristössä

■ Ruotsalainen silmäleikkauksiin erikoistunut sairaalaketu Memira rantautui Suomeen

vuoden 2013 alussa. Contria toimi projektinjohtajana ja valvojana, kun yrityksen toimitilat Vaasassa valmistuivat ennätysajassa.

”Ensimmäisestä yhteydenotosta valmistumiseen kului vain kolme kuukautta. Jotta tällainen onnistuisi, täytyy valita urakoitsija huolella ja sitten luottaa siihen, että hän myös hoitaa työnsä”, sanoo rakennuttajainsinööri Joel Johansson Contriasta.

”Etabloiminen on sujunut erittäin hyvin ja Contria on ollut fantastinen yhteistyökumppani. Todennäköisesti jatkamme yhteistyötä tulevaisuudessa”, toteaa Markus Fernlund Memirasta.

Memiran 300 m²:n suuruiset toimitilat sijaitsevat Postin vanhassa talossa Vaasan keskustassa. Memiran ideana on luoda kodikas ympäristö ja siksi toimitilat ovat tarkasti konseptoitu. Vaasa on Memiran toinen toimipaikka Suomessa ja ketjun tavoitteena on 15 toimipaikkaa ympäri maata.

Teknologiakeskus Mirkalle

■ Hiomatuotteita valmistava Mirka laajentaa jälleen tuotantolaitostaan Jepualla. Mirka Technology Centerissä testataan ja esitellään Mirkan tuotteita ja lisäksi asiakkaat koko maailmasta oppivat käyttämään tuotteita uudessa keskuksessa.

Contria on tehnyt projektin rakennesuunnittelun. Uusi rakennus on useita kerroksia korkea ja keskiosassa on korkea ja avoin tila, jossa on 80 hengen auditorio. Kerrospinta-ala on kaiken kaikkiaan 1 900 m².



Mirkan uudessa rakennuksessa koulutetaan asiakkaita käyttämään hiomatuotteita.
I Mirkas nya byggnad utbildas kunderna i att använda slipmaterial.

Fjärrvärmenäten byggs ständigt ut

■ Contria har fungerat som byggherre för flera fjärrvärmenät sedan sommaren 2011, då projektingenjör Marko Viljanmaa började jobba i företaget. Fjärrvärmenät byggs ständigt ut i hela landet och Contria har redan hunnit förverkliga utbyggnader i Laihela och Storkyro. År 2013 började man planera ett fjärrvärmenät i Ylihärma.

”Rutinerna då man låter bygga fjärrvärme skiljer sig egentligen inte så mycket från rutinerna kring husbyggen. En av utmaningarna är att man alltid rör sig i en färdigt bebyggd miljö. Därför är det viktigt att vara diplomatisk och att informera områdets invånare i alla skeden av projektet”, konstaterar Viljanmaa.

I Contrias tjänsteutbud på fjärrvärmeområdet ingår byggherreuppdrag och övervakning, inklusive tillståndsansökningar.

Foderfabrik för fjäderfä i Koskenkorva

■ Contria valdes till planerare då företaget Suurusrehu beslöt att bygga en ny foderfabrik för fjäderfä. Contria gör både huvudplanering och konstruktionsplanering för fabriken som byggs i Koskenkorva.

”Beställaren ville ha en planerare från närregionen. Det är lätt att ordna möten och man sparar tid då vi finns nära varandra”, säger

Jarkko Mannersuo från Contria.

Den 35 meter höga fabriken är 2 500 m² stor. Planeringen började i maj 2012 och arbetet pågick cirka ett år framåt. Contria har inte tidigare genomfört något liknande projekt.

”Det här är inget standardobjekt, eftersom det finns sammanlagt 40 silor i fabriken. Belastningen på dem är stor och det ställer stora krav också på planeringen”, säger Mannersuo.

Nuvärdesberäkningar på uppgång

■ Contria har på senare tid haft allt mer uppdrag som anknyter till fastighetsekonomi, såsom hyresberäkningar, värderingar samt beräkningar av drifts- och underhållskostnader. Beräkningar av fastigheters tekniska nuvärde görs ofta på uppdrag av försäkringsbolag för att de lättare ska kunna fastställa omfattningen av skadorna på en byggnad. De görs till exempel också åt fastighetsägare som överväger försäljning och behöver hjälp med att beräkna det tekniska värdet och marknadsvärdet på objektet.

Ögonoperationer i hemtrevlig miljö

■ Den svenska klinikkedjan Memira, som erbjuder ögonbehandlingar, etablerade sig i Finland i början av år 2013. Contria fungerade

som projektledare och övervakare, när företags nya utrymmen i Vasa färdigställdes i rekordsnabb takt.

”Från den första kontakten tog det bara tre månader innan allt var klart. För att det ska lyckas krävs det att man väljer entreprenören omsorgsfullt och sen litar på att den utför sitt arbete väl”, säger byggherreingenjör Joel Johansson på Contria.

”Etableringen har gått mycket smidigt och Contria har varit en fantastisk samarbetspart. Vi kommer troligtvis att fortsätta samarbetet”, säger Markus Fernlund på Memira.

Memiras 300 m² stora utrymmen finns i Postens gamla hus i centrum av Vasa. Memira har som idé att skapa en hemtrevlig miljö och därför byggs utrymmena alltid enligt ett strikt koncept. Vasa är den andra orten i Finland där Memira verkar. Kedjans mål är att i framtiden ha verksamhet på 15 olika orter runtom i landet.

Mirkas teknologicenter

■ Slipmaterialtillverkaren Mirka bygger än en gång ut sin produktionsanläggning i Jeppo. Mirka Technology Center är ett utrymme där Mirkas produkter ska testas och förevisas, och där kunder från hela världen ska lära sig att använda Mirkas slipmaterial.

Contria har gjort konstruktionsplaneringen för projektet. Byggnaden är flera våningar hög och mittdelen består av ett högt och öppet samlingsutrymme med ett auditorium för 80 personer. Sammanlagt är våningsytan 1 900 m².

Ainutlaatuinen Allegro

Pietarsaaressa sijaitseva campus Allegro on Suomessa harvinaisuus – samassa korttelissa kohtaavat neljä eri vuosisataa. Contrian pitkäaikainen projekti valmistui maaliskuussa 2013.

Allegro on monin tavoin ainutlaatuinen hanke. Käytännössä kokonainen kortteli Pietarsaaren keskustassa on rakennettu yhteen yhdistävän lasikaton alle. Korttelin vanhin talo on vuodelta 1793, ja lisäksi siellä on 1800-luvulta peräisin oleva puutalo ja 1900-luvulta peräisin olevia tiilirakennuksia. Korttelissa on myös uudistuotantoa. Näin ollen Allegro on harvoja kortteleita Suomessa, jossa yhdistyy rakennuksia neljältä eri vuosisadalta.

ALLEGRON SUUNNITTELU nykymuodossaan alkoi vuonna 2007 ja Contria on ollut projektissa vahvasti mukana alusta alkaen. Jo ennen vuotta 2007 Contria laski kustannusarvioita eri toteutusvaihtoehtoilta. Myöhemmin Contria on vastannut kustannussuunnittelusta, rakennesuunnittelusta ja projektin johdosta. Itse rakentaminen alkoi 2009 ja kohde valmistui alkuvuonna 2013. Vuosi 2012 oli intensiivinen; elokuussa valmistui suuri määrä opetustiloja ja viimeiset opetustilat avasivat ovensa vuodenvaihteessa.

SUURIN OSA TÄMÄN ainutlaatuisen ympäristön tiloista on juuri opetustiloja. Niitä käyttävät Åbo akademi, Novian ammattikorkeakoulu, Centrian ammattikorkeakoulu, Yrkesakademin i Österbotten ja Pietarsaaren seudun musiikki-instituutti. Allegrossa on myös yritysten toimitiloja ja liiketiloja. Lukuisat eri käyttäjäryhmät tekevät campusalueesta eloisan ja erikoisen, mutta ne myös asettivat toteuttamisvaiheessa omat haasteensa.

KORTTELIN SYDÄMESSÄ on iso 400 hengen konserttisali, jonka akustiikkaa ja tekniikkaa on kehitetty. Osa näyttämöstä on nostolavaa. Allegron avajaisia vietettiin näyttävästi maaliskuussa 2013. 42 miljoonan euron budjetillaan Allegro on Pietarsaaren historian suurimpia rakennushankkeita, joka ryhdistää kaupunkikuvaa vuosikymmeniksi eteenpäin.

ALLEGRO

Bruttopinta-ala:	25 000 m ²
Kerrosala:	21 500 m ²
Huoneistopinta-ala:	17 000 m ²
Kokonaisbudjetti:	42 milj. €
Tilaaaja:	FAB Allegro i Jakobstad (Stiftelsen för Åbo akademi)

Unika Allegro

Campus Allegro i Jakobstad är något unikt i Finland – i samma kvarter möts fyra olika århundraden. Contrias långvariga projekt blev klart i mars 2013.

Allegro är på många sätt ett unikt projekt. I praktiken har ett helt kvarter i centrum av Jakobstad byggts ihop under ett förenande glastak. Kvarterets äldsta hus härstammar från år 1793, och dessutom finns ett trähus från 1800-talet och tegelbyggnader från 1900-talet. Kvarteret innehåller också nyproduktion och det betyder att Allegro är ett av få kvarter i Finland där byggnader från fyra olika sekel förenas.

PLANERINGEN AV ALLEGRO i sin nuvarande form började år 2007 och Contria har varit med från första början. Redan före 2007 gjorde Contria kostnadsberäkningar för olika alternativ. Senare har Contria ansvarat för kostnadsstyrning, konstruktionsplanering och projektledning. Själva byggandet inleddes år 2009 och avslutades i början av år 2013. År 2012 var intensivt; i augusti blev en stor mängd undervisningsutrymmen klara och de sista undervisningsutrymmena öppnade dörrarna vid årsskiftet.

STÖRSTA DELEN AV utrymmena i den här unika miljön är just undervisningsutrymmen. De används av Åbo Akademi, Yrkes högskolan Novia, Yrkes högskolan Centria, Yrkesakademin i Österbotten och Jakobstads-nejdens musikinstitut. I Allegro finns också kontor och affärsutrymmen. De många olika användargrupperna gör att kvarteret sjuder av liv, men det ledde också till en del utmaningar när kvarteret färdigställdes.

I HJÄRTAT AV kvarteret finns en stor konsertsal för en publik på 400 personer, som fått mycket positiv respons för sin teknik och akustik. En specialitet är att en del av scenen är höj- och sänkbar. Allegros invigning firades i mars 2013. Med sin budget på 42 miljoner är Allegro ett av de största byggprojekten i Jakobstads historia, och kvarteret kommer att sätta sin prägel på stadsbilden i decennier framöver.

ALLEGRO

Bruttoyta:	25 000 m ²
Våningsyta:	21 500 m ²
Lägenhetsyta:	17 000 m ²
Totalbudget:	42 M€
Beställare:	FAB Allegro i Jakobstad (Stiftelsen för Åbo akademi)

Ennakoivien kuntoarvioiden suosio kasvussa

Kiinteistönomistajat ovat yhä tietoisempia rakennuksiin liittyvistä riskeistä. Tämä näkyy Contriassa ennakoivien kuntoarvioiden lisääntyneenä kysyntänä.

Sisäilma- ja homeongelmat ovat viime vuosina saaneet laajasti julkisuutta. Kiinteistönomistajat ovat nykyään yhä tietoisempia riskeistä ja monet ovat havahtuneet siihen, että rakennukset pitäisi tutkia ajoissa, jotta tulevilta ongelmilta vältytään.

Contriassa tämä trendi on näkynyt ennakoivien kuntoarvioiden lisääntyneenä kysyntänä. Ennakoivan työn suosiota ei ole vaikea ymmärtää, koska se säästää rahaa. Kun kiinteistönomistaja pystyy ennakoimaan tulevia korjauksia, niihin voi myös hyvissä ajoin budjetoida rahaa. Ja kun potentiaaliset ongelmakohdat ovat ajoissa tiedossa, mittavia vahinkoja ei pääse syntymään.

KUNTOARVIOITA TEHDESSÄ rakenteita ei rikota, vaan tarkastus on nk. ainetta rikkomaton. Kuntoarvioon kuuluu myös vanhojen asiakirjojen läpikäynti ennen kohteen tarkastamista paikan päällä. Jos riskirakenteita on havaittavissa, ehdotetaan lisätutkimuksia ja korjaustarpeita. Lisätutkimukset tulee aina teettää rakennusalan asiantuntijalla. Näissä tutkimuksissa rakenteita myös avataan. Kiinteistöhoidon jokavuotisilla tarkastuksilla kiinteistöt pidetään kunnossa ja vältytään yllättäviltä korjauksilta.

CONTRIALLA ON SELVÄSTI havaittu, että painopiste kuntoarvioissa ja -tutkimuksissa on yhä enemmän siirtymässä ongelmakeskeisyydestä ennaltaehkäisevään työhön. Kasvaneen kysynnän ansiosta Contrialla olisi töitä useammallekin kuntoarvioijalle, mutta tekijöitä on Suomessa liian vähän, eikä alalle kouluteta riittävästi ihmisiä.

”Tätä työtä on mahdoton teettää suoraan koulun penkiltä tulevalle henkilöllä, vaan arviointi vaatii pitkää rakennusalan kokemusta. Tyypillisesti ollaan ensin rakennusalan suunnittelun tai rakennustuotannon tehtävissä, ennen kun kouluttaudutaan juuri kuntoarvio ja -tutkimustehtäviin”, sanoo projektipäällikkö Elisabeth Nygrén Contriasta.

Contrian Elisabeth Nygrén on tehnyt kuntoarvioita mm. ABB:lle. ”Arvio antaa kiinteistöstä kokonaisvaltaisen kuvan ja on hyvä väline päätöksenteossa. Nyt tiedämme mitä korjauksia on tulossa ja voimme hyvissä ajoin budjetoida niille rahaa”, sanoo Real Estate Manager Kari Hänninen ABB:sta.

Förebyggande konditionsbedömningar allt populärare

Fastighetsägare är idag allt mer medvetna om olika risker med byggnader. På Contria syns det här som en ökad efterfrågan på förebyggande konditionsbedömningar.

IAN SANDVIK

De senaste åren har dålig inomhusluft och mögelproblem varit ständigt återkommande teman i offentligheten. Fastighetsägare är idag betydligt mer medvetna om riskerna. Många har insett att man borde undersöka byggnaderna i tid, för att undvika problem i framtiden.

Hos Contria syns den här trenden som en ökad efterfrågan på förebyggande konditionsbedömningar. Att förebyggande undersökningar är så populära är inte svårt att förstå, eftersom de kan spara pengar. När fastighetsägarna kan förutse kommande renoveringar, kan de också i god tid budgetera pengar för dem. Och när man känner till potentiella problemställen, så hinner inga omfattande skador uppstå.

EN KONDITIONSBEDÖMNING görs utan att man sörndrar konstruktionerna. Man börjar med att gå igenom gamla handlingar innan man på plats och ställe inspekterar byggnaden. Om man då hittar riskkonstruktioner, så föreslås tilläggsundersökningar och renoveringsbehov. Det är viktigt att tilläggsundersökningarna alltid görs av en expert inom byggnadsbranschen och i de fallen kan det också bli frågan om att öppna konstruktionerna. Genom att kontrollera byggnaderna varje år kan fastigheten hållas i skick och samtidigt undviker man att plötsliga renoveringsbehov uppstår.

CONTRIA HAR TYDLIGT märkt att tyngdpunkten inom konditionsbedömningar och -undersökningar håller på att flytta från problemfokusering till förebyggande arbete. På grund av den ökade efterfrågan skulle Contria kunna erbjuda jobb åt flera experter, men det är brist på kunnig arbetskraft eftersom det inte utbildas tillräckligt många personer för branschen i Finland.

”Det är omöjligt att göra det här jobbet för en person som kommer direkt från skolbänken, utan det krävs lång erfarenhet av byggbranschen. Det typiska är att man först jobbar med planering eller produktion inom byggbranschen, innan man utbildar sig för konditionsundersökningar”, säger projektledare Elisabeth Nygrén på Contria.

Elisabeth Nygrén från Contria har gjort konditionsbedömningar åt bl.a. ABB. ”Tack vare bedömningen har vi fått en helhetsbild av fastigheten och ett bra verktyg för beslutsfattandet. Nu vet vi vilka renoveringar som väntar och kan budgetera pengar för dem i god tid”, säger Real Estate Manager Kari Hänninen från ABB.



TILINPÄÄTÖSTIEDOTE

Contra Oy

Tuloslaskelma / Resultaträkning	1.1.2012–31.12.2012	1.1.2011–31.12.2011
BRUTTOTULOS / BRUTTORESULTAT	687 820,63	646 966,22
Henkilöstökulut / Personalkostnader		
Palkat ja palkkiot / Löner och arvoden	-53 042,08	-45 209,75
Henkilösivukulut / Lönebikostnader		
Eläkekulut / Pensionskostnader	-8 339,55	-7 840,08
Muut henkilösivukulut / Övriga lönebikostnader	-2 743,99	-1 869,09
Henkilöstökulut yhteensä / Personalkostnader sammanlagt	-64 125,62	-54 918,92
Poistot ja arvonalentumiset / Avskrivningar och värdeminskningar		
Suunnitelman mukaiset poistot / Planenliga avskrivningar	-29 092,59	-25 522,91
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä / Avskrivningar och värdeminskningar sammanlagt	-29 092,59	-25 522,91
Liiketoiminnan muut kulut / Övriga rörelsekostnader	-594 692,32	-566 851,54
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)/RÖRELSEVINST (-FÖRLUST)	-89,9	-327,15
Rahoitustuotot ja -kulut / Finansiella intäkter och kostnader		
Muut korko- ja rahoitustuotot / Övriga ränte- och finansiella intäkter		
Muilta / Från andra	115,71	273,88
Korkokulut ja muut rahoituskulut / Ränte- och övriga finansiella kostnader		
Muille / Till andra	-23,87	53,41
TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ / RESULTAT FÖRE EXTRAORDINÄRA POSTER	1,94	0,14
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA / RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISP. OCH SKATTER	1,94	0,14
Tuloverot / Inkomstskatter		
Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot /		
Räkenskapsperiodens och tidigare räkenskapsperioders skatter	-37,50	-19,94
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO) / RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (-FÖRLUST)	-35,56	-19,80
Tase (lyhyt kaava) / Balans (kort version)	31.12.2012	31.12.2011
Vastaava / Aktiva		
PYSYVÄT VASTAAVAT / BESTÅENDE AKTIVA		
Aineettomat hyödykkeet / Immateriella tillgångar	60 266,38	52 884,35
Aineelliset hyödykkeet / Materiella tillgångar	14 980,94	18 360,52
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ / BESTÅENDE AKTIVA SAMMANLAGT	75 247,32	71 244,87
VAIHTUVAT VASTAAVAT / RÖRLIGA AKTIVA		
Lyhytaikaiset saamiset / Kortfristiga fordringar		
Myyntisaamiset / Kundfordringar	426 273,00	435 365,36
Lainasaamiset / Lånefordringar	0	308
Muut saamiset / Övriga fodringar	76,59	76,59
Siirtosaamiset / Resultatregleringar	10 125,15	11 686,37
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä / Kortfristiga fordringar sammanlagt	436 474,74	447 436,32
Rahat ja pankkisaamiset / Kassa och banktillgodohavanden	95 361,13	116 365,87
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ / RÖRLIGA AKTIVA SAMMANLAGT	531 835,87	563 802,19
Vastaavaa yhteensä / Aktiva sammanlagt	607 083,19	635 047,06

Contra Oy

muodostuu kahdesta osakasyhtiöstä, jotka toimivat tuottavina yksikköinä Contria-ryhmässä. Contria Oy kohdistaa sisäisesti tuotot ja kulut näihin osakasyhtiöihin, tarkoituksenaan saavuttaa käytännössä Contria Oy:lle nollatulot. Näin ollen Contria Oy:n tilinpäätös vuonna 2012 osoittaa suunnitellusti -35,56 €.

Contra Ab

har två delägarbolag som fungerar som producerande enheter inom Contria-gruppen. Internt sker en kostnads- och intäktsallokering från Contria Ab till dessa delägarbolag med målsättning att Contria Ab:s resultat i praktiken är ett nollresultat. Sålunda utvisar Contria Ab:s bokslut för 2012 helt planenligt ett resultat om -35,56 €.

BOKSLUTSINFORMATION

Contra Ab

Vastattavaa / Passiva		
OMA PÄÄOMA / EGET KAPITAL		
Osakepääoma / Aktiekapital	10 000,00	10 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio) / Balanserad vinst (förlust) från tidigare räkenskapsperiod	1 294,40	1 314,20
Tilikauden voitto (tappio) / Räkenskapsperiodens vinst (förlust)	-35,66	-19,8
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ / EGET KAPITAL SAMMANLAGT	11 258,84	11 294,40
VIERAS PÄÄOMA / FRÄMMANDE KAPITAL		
Lyhytaikainen vieras pääoma / Kortfristig främmande kapital		
Ostovelat / Leverantörsskulder	578 102,78	587 236,17
Muut velat / Övriga skulder	6 175,04	6 493,18
Siirtovelat / Resultatregleringar	11 546,53	30 023,31
Lyhtaikainen vieras pääoma yhteensä / Kortfristig främmande kapital sammanlagt	595 824,35	623 752,66
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ / FRÄMMANDE KAPITAL SAMMANLAGT	595 824,35	623 752,66
Vastattavaa yhteensä / Passiva sammanlagt	607 083,19	635 047,06
Contria proforma		
Tuloslaskelma / Resultaträkning	1.1.2012 - 31.12.2012	1.1.2011 - 31.12.2011
BRUTTOTULOS / BRUTTORESULTAT	2 813 226,97	2 600 979,81
Henkilöstökulut / Personalkostnader		
Palkat ja palkkiot / Löner och arvoden	-1 460 131,35	-1 428 808,50
Henkilösivukulut / Lönebikostnader		
Eläkekulut / Pensionskostnader	-310 067,07	-291 923,06
Muut henkilösivukulut / Övriga lönebikostnader	-48 789,11	-62 604,45
Henkilöstökulut yhteensä / Personalkostnader sammanlagt	-1 818 987,53	-1 783 336,01
Poistot ja arvonalentumiset / Avskrivningar och värdeminskningar		
Suunnitelman mukaiset poistot / Planenliga avskrivningar	-29 855,46	-40 151,01
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä / Avskrivningar och värdeminskningar sammanlagt	-29 855,46	-40 151,01
Liiketoiminnan muut kulut / Övriga rörelsekostnader	-810 069,30	-774 284,49
LIIKEVOITTO (-TAPPIO) / RÖRELSEVINST (-FÖRLUST)	154 314,68	3 208,30
Rahoitustuotot ja -kulut / Finansiella intäkter och kostnader	-14272,82	-4075,98
TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ / RESULTAT FÖRE EXTRAORDINÄRA POSTER	140 041,86	-867,68
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA / RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER	140 041,86	-867,68
Tuloerot / Inkomstskatter		
Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot / Räkenskapsperiodens och tidigare räkenskapsperioders skatter	-32 226,47	-21 520,87
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO) / RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (-FÖRLUST)	107 815,39	-22 388,55

Contra proforma

Tuloslaskelma / Resultaträkning

BRUTTOTULOS / BRUTTORESULTAT	2 813 226,97	2 600 979,81
Henkilöstökulut / Personalkostnader		
Palkat ja palkkiot / Löner och arvoden	-1 460 131,35	-1 428 808,50
Henkilösivukulut / Lönebikostnader		
Eläkekulut / Pensionskostnader	-310 067,07	-291 923,06
Muut henkilösivukulut / Övriga lönebikostnader	-48 789,11	-62 604,45
Henkilöstökulut yhteensä / Personalkostnader sammanlagt	-1 818 987,53	-1 783 336,01
Poistot ja arvonalentumiset / Avskrivningar och värdeminskningar		
Suunnitelman mukaiset poistot / Planenliga avskrivningar	-29 855,46	-40 151,01
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä / Avskrivningar och värdeminskningar sammanlagt	-29 855,46	-40 151,01
Liiketoiminnan muut kulut / Övriga rörelsekostnader	-810 069,30	-774 284,49
LIIKEVOITTO (-TAPPIO) / RÖRELSEVINST (-FÖRLUST)	154 314,68	3 208,30
Rahoitustuotot ja -kulut / Finansiella intäkter och kostnader	-14272,82	-4075,98
TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ / RESULTAT FÖRE EXTRAORDINÄRA POSTER	140 041,86	-867,68
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA / RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER	140 041,86	-867,68
Tuloverot / Inkomstskatter		
Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot / Räkenskapsperiodens och tidigare räkenskapsperioders skatter	-32 226,47	-21 520,87
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO) / RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (-FÖRLUST)	107 815,39	-22 388,55

Proforma tulos 2012 on 107 815,38 €, mikä on huomattava parannus edelliseen vuoteen. Contriaalla oli henkilökontaa vuoden 2012 lopussa 32 henkilöä, joista 9 työskentelee Seinäjoella. Contrian vuoden 2013 budjetissa liikevaihto on ennustettu 3,09 M€:ksi, mikä merkitsee kasvua verrattuna vuoteen 2012. Tuloskehitys kautena 1.1.–30.4.2013 oli positiivinen. Proforma liikevaihto 1 078 100 € saavutti budjetin, samoin kuin kauden tulos.

Proforma resultatet för 2012 är 107 815,39 €, vilket är avsevärt bättre än året innan. Contrias personal var 32 personer i slutet av 2012, av vilka 9 personer arbetar i Seinäjoki.

Contrias budget för 2013 visar en prognostiserad omsättning om 3,09 M€, vilket innebär en ökning jämfört med 2012. Resultatutvecklingen under perioden 1.1–30.4.2013 var positiv. Proforma omsättningen 1 078 100 € nådde den budgeterade, liksom resultatet för perioden.



Käyntiosoite/Besöksadress

Rauhankatu/Fredsgatan 17
65100 Vaasa/Vasa

Tiedekatu 2
60320 Seinäjoki

Postiosoite/Postadress

PL/PB 73
65101 Vaasa/Vasa

Puh/Tel +358 (0)29 000 1032
www.contria.fi