

# Ennakkotilinpäätös 2021 Tilapalvelut-liikelaitos

14.2.2022

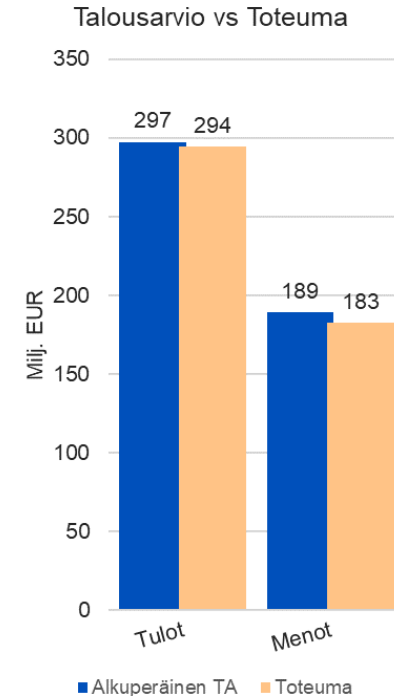
Päivi Turunen, Maija Lehtinen

# Tilapalveluiden talouden toteutuminen

Liikelaitoksen tulostavoite toteutuu 1,951 milj. euroa parempana. Toimintatulot alittuivat 2,7 milj. eurolla, joista vuokratuotot alittuivat 2,0 milj. eurolla.

Vuokratulot alentuivat mm. Tuomarilan koulun, Keran siirtokelpoisen päiväkodin ja Matinkylän jäähallin pukutilojen valmistumisen pienistä viiveistä. Lisäksi Entressen ja Espoonlahden TA vuokratulot jäivät alle arvioidun.

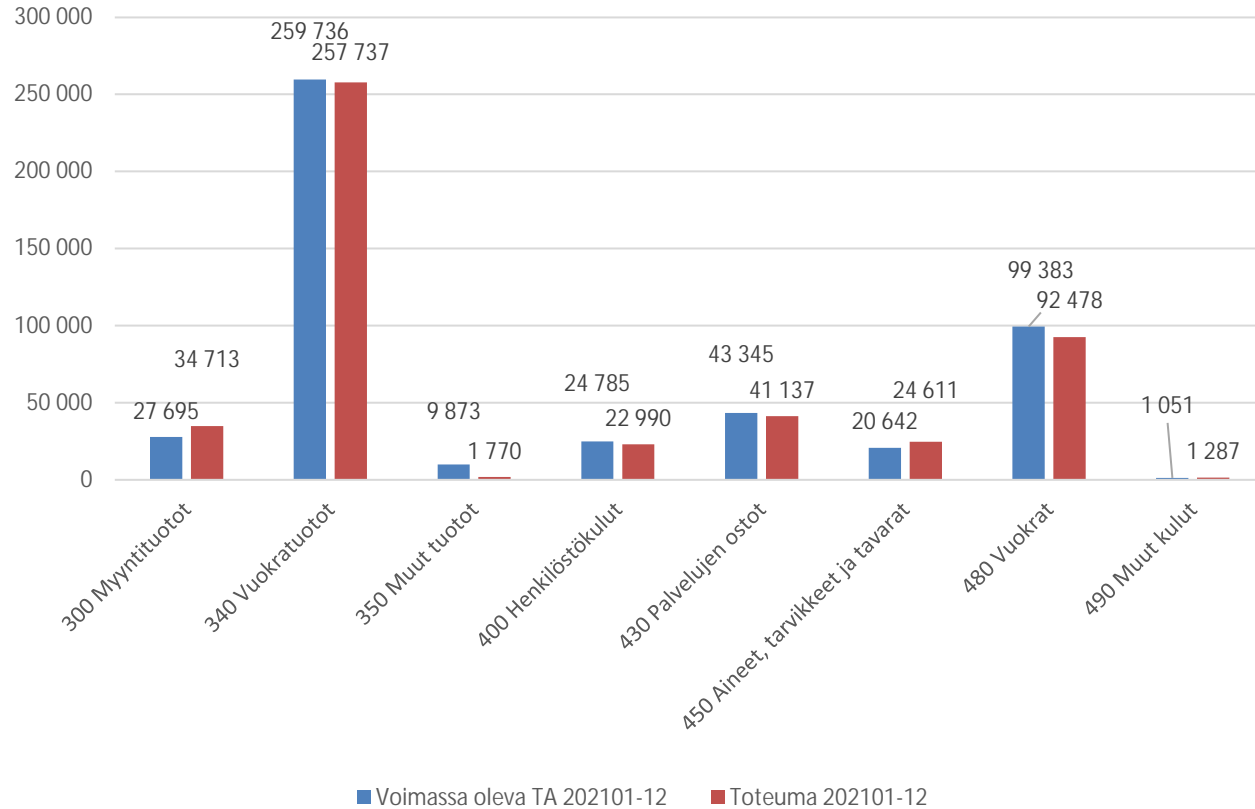
Toimintamenot alittuivat 6,7 milj. eurolla.



# Tilapalveluiden talouden toteutuminen 2021

Ylijäämä ennen satunnaisia eriä (Tulostavoite) 25 879 365,43 euroa

Tilapalvelut-liikelaitos, TA-TOT 2021 tiliryhmittäin (1000 €)



# Tilapalveluiden talouden toteutuminen

Merkittävimmät menoalitukset olivat kunnossapidon (6,4 milj. euroa) ja ulosmaksettavien vastike- ja vuokramenojen (6,9 milj. euroa) alitukset.

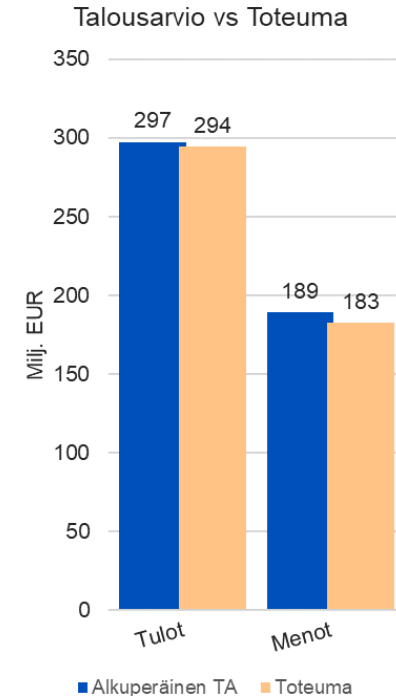
Tarpeelliset vuosikorjaustyöt tehtiin. Vuosikorjaustöitä priorisoitiin vuoden loppupuolella ja keskityttiin turvallisuuteen ja terveellisyteen liittyviin töihin.

Osa yhtiöistä jätti vastikkeet perimättä ja osa vuokramenoista säästy kun kohteen vuokraus päättyi.

Lisäksi henkilöstökulut alittuivat 0,6 milj. euroa.

Merkittävimmät menoilytykset, jotka aiheutuivat koronatilanteesta, olivat siivouspalvelujen (1,2 milj. euroa) sekä aula- ja turvallisuuspalvelujen ostot (1,2 milj. euroa).

Koronatilanne nosti palvelutuotannon siivouspalveluostoja sekä tarvikkeita 1,4 milj. eurolla ja aula- ja turvallisuuspalvelujen ostoja 1,1 milj. eurolla.



# Tilapalveluiden talouden toteutuminen

Kiinteistöjen energiakulut ylittyivät 3,7 milj. eurolla. Tämän syynä oli menojen jakotuspoikkeama vuosien 2020 ja 2021 välillä. Kiinteistöjen energiakuluissa saavutettiin säästöä 0,67 milj. euroa, koska energiankäyttöä tehostettiin uusilla palveluilla.

PPP (Public Private Partnership) -hankkeen konsultointiin ja valvontaan käytettiin 0,5 milj. euroa ja Otaniemen paloaseman suunnitteluun 0,25 milj. euroa. Suunnittelupalvelut ylittivät talousarvion 2,1 milj. eurolla. Suunnittelupalveluista saatiin vastaavasti tuloja 2,0 milj. euroa.

Purkukuluihin käytettiin 3,3 milj. euroa.

Projektipalvelujen tulos alittui 0,1 milj. eurolla sekä toiminnan tuen ja kehittämisen 0,1 milj. eurolla.

Poistot ja arvonalentumiset ylittivät talousarvion 2,2 milj. eurolla ja olivat 57,9 milj. euroa. Arvonalentumiset olivat 1,1 milj. euroa



# Tuloslaskelma tilinpäätös 2021

TILAPALVELUT -LIIKELAITOS			
TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2021		1.1.-31.12.2020
<b>Liikevaihto</b>	<b>292 520 313,31</b>		<b>268 271 039,56</b>
Valmistus omaan käyttöön	508 924,01		412 034,95
Liiketoiminnan muut tuotot	1 700 475,30		1 461 506,60
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-24 611 467,55		-18 267 155,41
Ostot tilikauden aikana	-24 611 467,55		-18 267 155,41
Palvelujen ostot	-41 137 209,33	-65 748 676,88	-40 412 043,33
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	-18 163 672,66		-18 044 123,25
Henkilösivukulut	-4 836 407,83		-4 880 524,05
Eläkekulut	-4 132 375,94		-4 228 215,87
Muut henkilösivukulut	-704 031,89	-22 989 618,03	-652 308,18
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot	-56 754 686,04		-52 664 994,31
Arvonalentumiset	-1 098 372,76	-57 853 058,80	-226 099,13
Liiketoiminnan muut kulut		-93 765 115,98	-92 941 283,13
<b>Liikelylijäämä (-alijäämä)</b>	<b>54 373 242,93</b>		<b>42 708 358,50</b>
Rahoitustuotot ja -kulut			
Kunnalle maksetut korkokulut	-71 027,07		-140 901,33
Korvaus peruspääomasta	-28 417 814,36		-28 417 814,36
Muut rahoituskulut	-5 036,07	28 493 877,50	-4 184,46
<b>Ylijäämä (alijäämä) ennen satunnaisia eriä</b>	<b>25 879 365,43</b>		<b>14 145 458,35</b>
Satunnaiset tuotot ja kulut			
Satunnaiset kulut		0,00	0,00
<b>Ylijäämä (alijäämä) ennen varauksia</b>	<b>25 879 365,43</b>		<b>14 145 458,35</b>
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		5 014 750,03	5 014 750,03
<b>Tilikauden ylijäämä (alijäämä)</b>	<b>30 894 115,46</b>		<b>19 160 208,38</b>
<b>TULOSLASKELMAN TUNNUSLUVUT</b>			
Sijoitetun pääoman tuotto -%	6,4	14.2.2022	5,1
Kunnan sijoittaman pääoman tuotto -%	6,6		5,2
Voitto -%	8,8		5,3

# Olennaiset tapahtumat toiminnassa

- Asiantuntijoiden etätyö jatkui. Korona vaikutti erityisesti siivouksen ja vahtimestarien työhön. Vahtimestareita lisättiin rokotuspisteiden tarpeisiin. Siivouksessa huomio kiinnitettiin erityisesti kosketuspintoihin.
- Espoon sairaalan myyntiä valmisteltiin syksyn aikana. Lisäksi selvitettiin muiden kohteiden myyntimahdollisuuksia TakeE-tavoitteen mukaisesti. Tilapankista myytiin viisi kohdetta.
- LU-hyvinvointialueen valmistelu toimitilojen ja siirtyvän henkilöstön osalta käynnistyi.
- Hiilineutraaliustavoitetta edistettiin ja KETS-toimenpidesuunnitelmaa toteutettiin. Suoraomisteisissa kiinteistöissä siirryttiin käyttämään uusiutuvaa EkoPlus-kaukolämpöä. Kiinteistöissä käytetään lämmityksen optimointi – palvelua. Kiinteistöjen etävalvomoon on liitetty 122 kohdetta ja energiamanageerauksessa on 335 kohdetta.





# Olennaiset tapahtumat toiminnassa

- Investointiohjelman mukaisia hankkeita edistettiin.  
Suurimmat hankkeet olivat mm. Monikko, Rehtorintien koulun peruskorjaus, Matinkylän uimahalli, Tuomarilan koulu, Tiistilän ja Kalajärven koulu ja päiväkoti sekä Matinkylän lukio.
- Valmistuneet kohteet olivat
  - Monikko, Rehtorintien koulun peruskorjaus
- Espoonlahden ja Tapiolan uimahallien suunnittelu käynnistyi.
- PPP-hankkeen kohteet edistyivät suunnitellun mukaisesti.





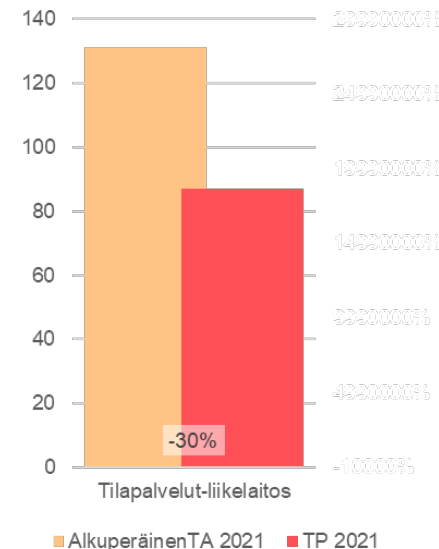
# Toimitilainvestointien toteutuminen

Tilapalvelut-liikelaitoksen talousarviossa uudisrakentamisinvestointien määrä on 99,6 milj. euroa. Investointien toteuma on 56,9 milj. euroa eli 57,1 %. Alitus talousarvioon nähden oli 42,7 milj. euroa. Markkinatilanne vaikutti hankkeiden toteuttamiseen.

- Suurimmat vuotuiset määräraha-alitukset olivat seuraavissa kohteissa:
  - Monikon koulukeskuksen työmaa edistyi vuonna 2020 arvioitua nopeammin ja budjetti alitettiin vuonna 2021 (4,78 milj. euroa).
  - Tiistilän koulun ja päiväkodin aloitus siirtyi alkuvuoteen 2022 (7,25 milj. euroa).
  - Kalajärven koulun ja päiväkodin työmaan aloitus siirtyi vuoden 2022 puolelle uuden kilpailutuksen takia, budjetti alitettiin vuonna 2021 (2,33 milj. euroa).
  - Pitkänotkon päiväkotikielto poistettiin investointiohjelmasta, joten budjetti alitettiin (2,32 milj. euroa). Hankkeen toteuma oli 0,3 milj. euroa ja siitä tehtiin kertapoisto.
  - Metsolan päiväkodin työmaan aloitus viivästyi ja budjetti alitettiin (1,52 milj. euroa).
  - Jousenkaaren koulu eteni ennakoitua hitaammin ja budjetti alitettiin (1,49 milj. euroa).
  - Espoonlahden urheilupuiston huoltorakennuksen tarjoukset ylittivät määrärahat ja hanke siirrettiin vuodelle 2022. Budjetti alitettiin (1,20 milj. euroa).
  - Tapiolan ja Espoonlahden uimahallien suunnittelu ei edennyt ennakoidusti, joten budjetti alitettiin (1,15 milj. ja 1,39 milj. euroa).
  - Oittaaan uimarannan pukutilahankkeen tarjoukset ylittivät määrärahat ja hanke siirrettiin vuodelle 2022. Budjetti alitettiin (0,33 milj. euroa).
  - Luukin leirikeskusten peruskorjaus alittui 0,9 milj. eurolla.
  - Kungskårdskolan och daghemin työmaa edistyi vuonna 2020 arvioitua nopeammin ja budjetti alitettiin vuonna 2021 (3,75 milj. euroa).
  - Elinkaartajatkavat investoinnit eivät edenneet ennakoidusti, joten budjetti alitettiin (7,23 milj. euroa)
  - Palveluverkkomuutostyöt alittuivat 1,4 milj. euroa.

## Investoinnit, Milj. EUR

\*prosentit kuvaavat muutosta vuoden 2018 tilinpäätökseen



# Koulut kuntoon tavoitetta toteutettiin kunnossapito-ohjelman mukaisesti

- Kunnossapitoon käytettiin 14,8 milj. euroa, mikä alitti muutetun talousarvion 6,4 milj. eurolla.
- Kaikki välttämättömät korjaukset tehtiin.
- Kunnossapidon vika- ja sisäilmakorjaukset olivat 5,8 milj. euroa.
- Isoja korjaustöitä hankaloitti kilpailutushaasteet ja hintojen nousu
- Suurimmat purkukohteet olivat Jupperin koulu ja päiväkoti, Kalajärven koulu A ja B rakennus, Viherkallion päiväkoti ja Rastaalan koulun opettaja-asuntola.

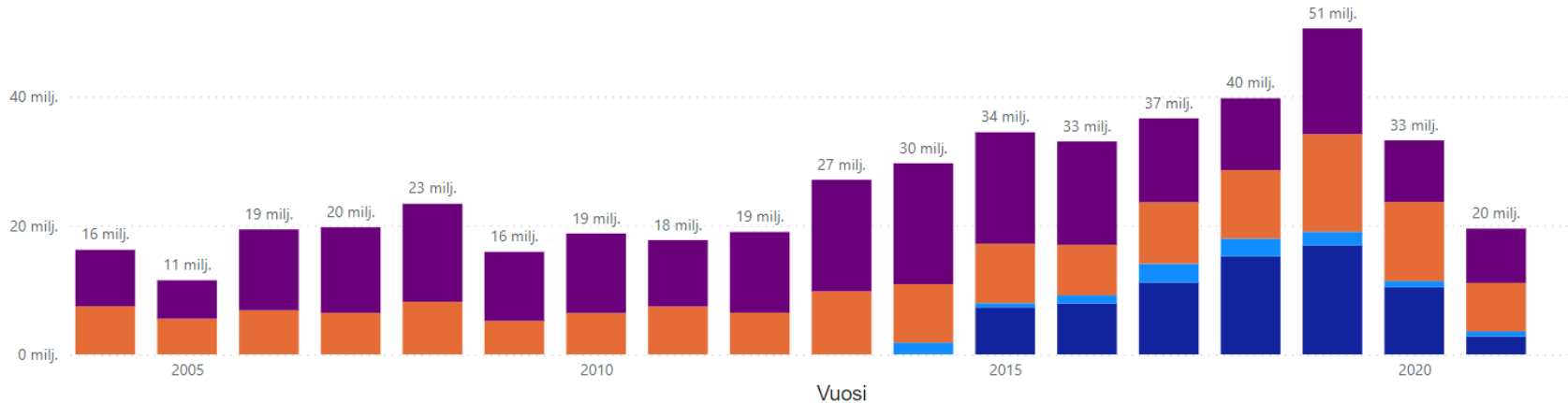


# Kunnossapidon toteumat vuosittain

Sisäilmakorjauksia 809 000 euroa ja sisäilmaperuserparannuksia 3,28 milj. euroa.  
Myös suuri osa elinkaartajatkavista korjauksista liittyy sisäilmaa parantaviin tekijöihin.

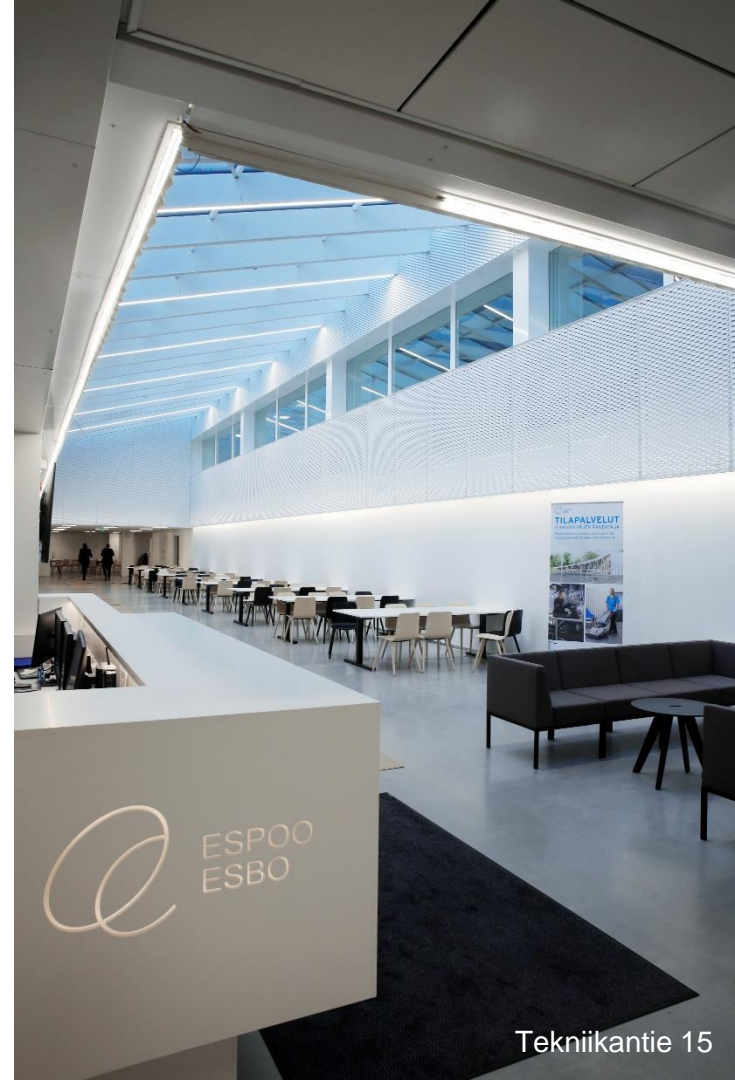
## KUNNOSSAPIDON TOTEUMAT VUOSITTAIN 2004 ALKAEN

● Elinkaarta jatkavat investoinnit ● Palveluverkkotyöt ● Peruserparannukset ● Vuosikorjaukset



# Sitovien tulostavoitteiden toteutuminen

1. Liikelaitoksen tulostavoite on 23,9 milj. euroa ylijäämäinen.  
Tulos oli 25,9 milj. euroa, joka ylitti tulostavoitteen 2 milj. euroa. Tavoite toteutuu
2. Liikelaitoksen talonrakennusinvestointihankkeiden toteutuminen valtuuston päättämän talousarvion sekä taloussuunnitelman investointiohjelman aikataulun ja kustannusarvion mukaisesti. Tavoite toteutuu.



# Sitovien tulostavoitteiden toteutuminen

Taloussrakennusinvestointien on ennustettu olevan vuodelle 2021 70 milj. euroa (TA 99,6 milj. euroa).

Toteuma oli 56,9 milj. euroa. Investoinnit toteutettiin ohjelman mukaisesti.

Vaikea markkinatilanne vaikeutti investointien toteutumista aikataulun ja määrärahojen mukaisesti.

Investoinnit 2021						
1 000 EUR						
	Alkuperäinen TA 2021	Muutokset	Muutettu TA 2021	Toteuma 12/2021	Jäljellä	Ennuste 12/2021
INVESTOINTIOSA	-131 433	0	-131 433	-87 249	-44 184	-101 760
UUDISRAKENTAMINEN	-99 640	0	-99 640	-56 933	-42 707	-69 968
Kasvun ja oppimisen toimiala	-75 680	5 600	-70 080	-43 840	-26 240	-44 698
Suomenkieliset koulu- ja päivähoitorakennukset	-63 978	5 600	-58 378	-36 777	-21 601	-36 998
Ruotsinkieliset koulu- ja päivähoitorakennukset	-10 000		-10 000	-6 253	-3 747	-6 700
Kulttuuritoimen rakennukset	-1 100		-1 100	-225	-875	-700
Liikuntatoimen rakennukset	-4 470		-4 470	-401	-4 069	-960
Nuorisotoimen rakennukset	-1 702		-1 702	-810	-892	-1 000
Kaupunkiympäristön toimiala	-540		-540	-25	-515	-160
PERUSPARANTAMINEN	-9 000		-9 000	-7 523	-1 477	-9 000
OSAKKEET JA OSUDET	-22 793		-22 793	-22 793	0	-22 793

# Investointi- ja käyttöpuolen tulot 2021

- Investointitulot olivat 4,2 milj. euroa, josta 2,7 milj. euroa muodostui Espoon toimistotalo Oy:n purkuun liittyvästä osakkeiden jaosta, 0,3 milj. euroa muodostui osakkeiden myynnistä ja 0,7 milj. euroa valtioavusta
  - Rehtorintien koulun liikuntasali 375 000 euroa, Monikon koulun liikuntatiloihin 190 000 euroa, Haukilahden koulun 70 000 euroa ja Kilonpuiston koulun pihojen perusparannuksiin 60 000 euroa.
  - Näiden lisäksi Jousenkaaren koulun vahingosta saatiin korvausta (43 048 euroa) ja Karamäen päiväkodin vakuuden palautuksesta (434 334 euroa).
- Käyttöpuolelle on kirjattu myyntivoittoja osakehuoneistojen myynneistä 1,0 milj. euroa.
  - As Oy Espoon Leppärivi 218 412 euroa
  - As Oy Satosammal 89 380 euroa
  - Pakankylän kartanon automuseo 50 000 euroa
  - Muita käytöstä poistettuja tilojen myyntituloja 662 838 euroa (Lintuvaaran koulun opettaja-asuntola).



# Tilikauden tuloksen käsittely

- Tilikauden tulos käsitellään lopullisen tilinpäätöksen yhteydessä maaliskuussa
- Kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaos (johtokunta) lähettää tilinpäätöksen yhdistettäväksi Espoon kaupungin tilinpäätökseen ja esittää, että tilikauden ylijäämä 30 970 809.10 euroa kirjataan liikelaitoksen omaan pääomaan.
- Oma pääoma vuoden lopussa on 707,1 milj. euroa.

# Kiitos

14.2.2022

Majja Lehtinen

# Tuloskortin toteutuminen v 2021

Toimitilat tukevat palvelujen toteuttamista kustannustehokkaasti.

- Markkinatilanne vaikeutti pysymistä ominaistehokkuuksissa. Rakennuskustannus- ja Haahtelaindeksien suuri nousu nosti tarjoushintoja.
- Tilojen ominaistehokkuuden mittarit/tilatehokkuus linjattu:
  - Koulut < 1,450 brm2/hym2 ja päiväkodit <1,350 brm2/hym2
  - Koulut < 7,5 hym2/oppilas ja päiväkodit < 8,0 hym2/varhaiskasvatuspaikka  
Kustannusmittarit: Koulut 3 150 e/brm2 ja päiväkodit 3 650 e/brm2
  - Monikko valmistui 35 550 e/oppilas- ja varhaiskasvatuspaikka ja 7,4 hym2/oppilas- ja varhaiskasvatuspaikka
  - Silkkiniityn päiväkotit: 52 136 e/varhaiskasvatuspaikka 8,4 hym2/varhaiskasvatuspaikka
  - Matinraitin päiväkotit: 51 823 e/varhaiskasvatuspaikka 9,0 hym2/varhaiskasvatuspaikka

Palvelutuotannon tuottavuus paranee vähintään 1,0 % peruspalvelujen hintaindeksin muutos huomioiden.

- Siivouksen yksikkökustannus 20,3 e/m2/v ja kiinteistönhoidon yksikkökustannus 8,8 e/m2/v.

Kouluilla ja päiväkodeilla on terveet ja toimivat tilat, ja sisäilmakohteiden hätäväistöjen lukumäärä on nolla.

- Hätäväistöt nolla
- Sisäilmakohteita 15 kpl (12/2021)

# Tuloskortin toteutuminen

- Palvelutuotanto kehittyä asukas- ja asiakaslähtöisesti ja kustannusvaikuttavasti monituottajamallia hyödyntäen.
  - Asiakastyytyväisyys 3,70
  - Tiedotteiden määrä 30 kpl (12/2021)
  - Asiakastapaamiset 32 kpl (12/2021)
  - Tilat: 3,4
  - Kiinteistönhoito: 3,6
  - Siivous 3,1
  - Aula- ja vahtimestaripalvelut 4,1
  - Käyttäjäpalveluna teetetyt työt: 3,5
  - Korjausurakat: 3,3
  - Olosuhdeongelmien käsittely: 3,2
  - Viestintä: 3,1
  - Granlund Manager -järjestelmä: 3,5
  - Tilapalvelut yhteistyökumppanina 3,4

- Tehdään Espoosta hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä ja rakennetaan ekologisesti kestävästi.
  - Puurakenteisten valmistuneiden rakennusten määrä Matinkylän asukaspuisto 384 brm<sup>2</sup> ja rakenteilla Mankkaan sekä Metsolan päiväkodit.
  - My Dieselin käyttö määrä (%) ajoneuvoissa ja työkoneissa 9 070 litraa 16,5% (2021).
  - Kokonaisenergiakulutus vuonna 2021 oli 188 608 MWh (suoraomisteiset kiinteistöt)
  - Vuoden 2021 kulutusmuutos -10 786 MWh vuoteen 2019 verrattuna.

## Energiakulutuslukemat 1-12/2021

- Kaukolämpö (sääkorjattu) 124 516 MWh
- Sähkö 64 092 MWh
- Vesi 312 607 m<sup>3</sup>

## Green Deal/Päästöttömät työmaat

Syyskuussa 2020 Ympäristöministeriö, Senaatti-kiinteistöt sekä Espoon, Helsingin, Turun ja Vantaan kaupungit julkistivat allekirjoittamansa vapaaehtoisen green deal -sopimuksen työmailla syntyvien päästöjen vähentämiseksi.

## Kestävän purkamisen green deal –sopimus (YM ja Rakli)

Vapaaehtoinen sopimus materiaalitehokkuuden edistämiseksi purkamisessa. Pää tavoite on lisätä purkumateriaalien uudelleenkäyttöä ja kierrättämistä kannustamalla kiinteistöomistajia/rakennuttajia laatimaan purkukartoitus vähintään kokonaisten rakennusten purku- sekä laajoissa korjaushankkeissa.

# Tuloskortin toteutuminen / henkilöstö

- Henkilötyön tuottavuus paranee 1,0 %.
  - Oman henkilötyön henkilötyövuosimäärä 517 x 1 530 / asukasmäärä 292 796 on 2,70 (10/2021).
  - Vuokratyövoiman osuus 6,1 % henkilöstökuluista (12/2021):
  - Vuokratyövoiman osto 1,4 milj. euroa, joka on 146 % TA:sta.  
Siivouksen ostopalvelut 8,8 milj. euroa, joka on 126 % TA:sta.  
Siivouksen sijaistus ja erikoissiivouspalvelut 1,0 milj. euroa
- Terveysperusteisia poissaoloja on enintään 13 päivää / henkilötyövuosi. (pois tämä kohta)
  - Poissolokuorma 11,40 päivää työntekijä per henkilötyövuosi (12/2021).
  - Riskiarvioinnit (HESSU) 59 kpl ja turvallisuushavainnot 29 kpl (12/2021).
  - Työtapaturmien ja työmatkatapaturmien määrä 31+12=43 kpl (12/2021)
  - Tapaturmakorvausten määrä 12 192 euroa (12/2021).