

Ennakkotilinpäätös 2024

Tilapalvelut-liikelaitos

24.2.2024 Tila- ja asuntojaos

Päivi Turunen, Heikki Moisander, Maija Lehtinen

Tilapalvelujen talouden toteutuminen

Toimintatulot

Liikelaitoksen toimintatulot toteutuivat 102,1 % mukaisesti olleen 321 milj. euroa.

Toimintamenot

Toimintamenot toteutuivat 105,6 % mukaisesti olleen 212,5 milj. euroa.

Ulkoiset vuokra- ja vastikekulut ylittävät talousarvion 11,1 milj. euroa käyttösunnitelmaan nähden. Indeksikorotukset ja yhtiöiden vastikkeet ovat kasvaneet.

Muut toimintamenot olivat käyttösunnitelman mukaiset.



Tilikauden tulos

Tilikauden tulos

- Käyttösuunnitelman mukainen tulostavoite (22 milj. euroa) ei toteudu.
- Tulos on 20,1 milj. euroa ja toteutuu 1,9 milj. euroa käyttösuunnitelmaa alempana. Tulot ylittivät muutetun käyttösuunnitelman 6,6 milj. eurolla
- Tulos on 0,6 % liikevaihdosta
- Toimintamenot ylittyivät 11,2 milj. eurolla, poistot ja arvonalentumiset 1,1 milj. eurolla ja sisäiset korkokulut alittuivat 3,8 milj. euroa käyttösuunnitelmaan nähden.
- Kiinteistöjen käyttömenot lämpö, sähkö ja vesi) alittuivat 3,8 milj. euroalla käyttösuunnitelmaan nähden.

Milj. EUR Tilapalvelut- liikelaitos	TOT 2023	TA 2024	MTA 2024	TOT 2024	Poikkeama TOT-TA
Toimintatuotot	290	314	314	321	7
Toimintakulut	-193	-201	-201	-213	-11
TOIMINTAKATE	97	113	113	108	-5
Rahoitustuotot ja -kulut	-30	-34	-34	-30	4
VUOSIKATE	67	79	79	78	-1
Poistot	-56	-57	-57	-57	0
Arvonalentumiset	-1	-	-	-1	-1
TILIKAUDEN TULOS	11	22	22	20	-2

Tiloihin liittyvien
kustannusten kasvu
edellisvuodesta

20 M€

Tilapalveluiden toiminnan toteutuminen

- Rakennusalan vaikea suhdannetilanne jatku, vaikutus Tilapalvelujen toimintaan oli vähäinen.
- Valtuuston asettamaa Koulut kuntoon –tavoitetta on edistetty monella eri tavalla kaikilla palvelualueilla.
- Kuntien sisäilmaverkosto on jatkanut aktiivista toimintaansa. Espoo osallistui myös valtioneuvoston Terveet Tilat 2028 -ohjelmaan.
- Espoo osallistuu uuden julkisen alan energiatehokkuussopimuksen (JETS) valmisteluun.
- Tilapalveluissa jatkettiin Fortumin SmartLiving-palvelun ja Caverion Oyj:n energiamanageri- ja kiinteistövalvomopalvelun käyttöä. Palveluiden avulla saatiin kiinteistöjen energiankulutuksia alennettua ja energiakustannuksissa säästettiin 1,8 milj. euroa.
- Kiinteistövalvomoon on liitetty yli 157 rakennusta.
- Vuoden 2023 aikana tilattiin 13 energiakatselmusta ja 19 energiatodistusta.
- Kuntoarvioita tilattiin 3 rakennukseen

Sisäilmakorjauksista viestittiin **140** tiedotteella.

Uudisrakennuksista ja peruskorjauksista viestittiin medialle ja kuntalaisille **yli 20** uutisella tai tiedotteella.

Tilapalvelujen toiminnasta uutisoitiin myös Tilapalvelujen ja kaupungin some-kanavissa aktiivisesti.

Tilapalvelujen kehittäminen

- Kohdekohtaisen tiedon kulun -projekti saatiin päätökseen
- Hankkeiden siirtyminen vastaanotosta käyttöön -projekti aloitettiin. Uusien kohteiden vastaanotto- ja käyttöönottovaiheen tukemista pilotoitiin Tiistilän koulussa ja päiväkodissa, Aarrekartan päiväkodissa sekä Viherkallion päiväkodissa.
 - Kokeilusta saatu palaute on ollut niin myönteistä, että kehitettyä toimintamallia käytetään jatkossakin ainakin uusissa suoraomisteissa kouluissa sekä suurissa päiväkodeissa.
- Asiakirjahallinnon ja dokumentoinnin kehittäminen aloitettiin prosesseja kehittämällä.
- Vuoden aikana tehtiin 107 kpl kohdekohtaisten asiakastytyväisyyskyselyjä.
- Tilapalvelujen laatutyötä kehitettiin edelleen.
 - Havaittuihin poikkeamiin sekä niiden syihin pureuduttiin entistäkin tehokkaammin. Myös IMS-järjestelmän käyttöä tehostettiin.
- Talouden raportointia kehitettiin yhteistyössä konsernihallinnon kanssa.

Tilapalveluissa yhteisöllisyyden kokemusta kehitettiin yhteisillä tilaisuuksilla.

Esihenkilötyötä kehitettiin, järjestettiin yhteisiä tilaisuuksia ja kannustettiin kaupungin esihenkilökoulutuksiin osallistumiseen.

Tilapalvelujen toiminnan toteutuminen

- Hiilineutraaliustavoitetta edistettiin ja KETS-toimenpidesuunnitelmaa toteutettiin.
- Kunnossapidon uuden toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönottoa valmisteltiin
- Tilapalvelujen työvoiman saatavuutta kehitettiin mm. kiinteistönhoidon rekrytoinnin pelillistämällä, kunnossapidon näkyvyyttä parantamalla rekrytointimessuilla sekä ylläpidon akatemialla, jolla varmistetaan laitoshuollon ja kiinteistönhoidon työkokeilut ja rekrytointi.
- Käynnissä olevat investointihankkeet olivat Kalajärven koulu ja päiväkotia vaihe 2, Sunan koulun peruskorjaus, Tapiolan päiväkodin peruskorjaus ja Oittaaan puku- ja pesutila sekä Espoonlahden terveysaseman peruskorjaus.
- Tapiolan uimahallin urakka kilpailutettiin uudelleen.



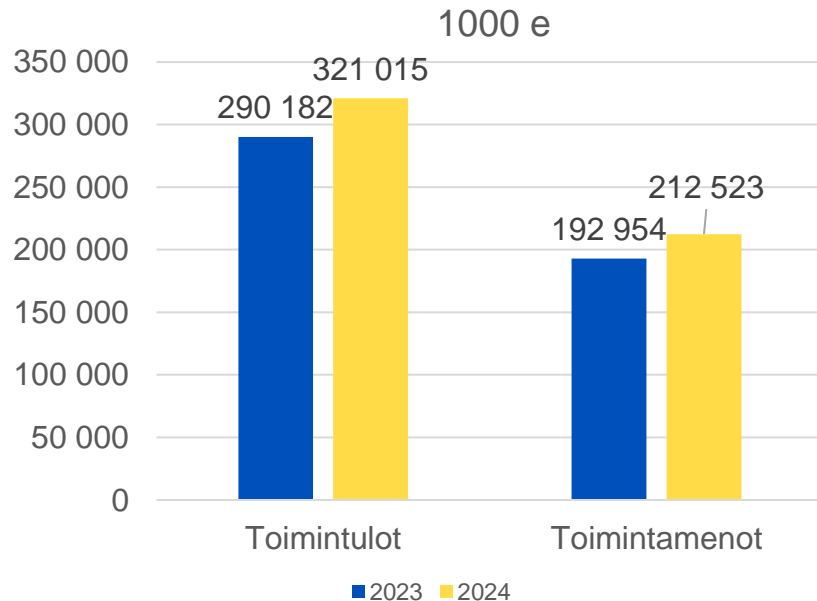
Valmistuneet hankkeet

- Valmistuneita hankkeita olivat
 - Tiistilän koulu ja päiväkoti
 - Aarrekartan päiväkoti
 - Tähystäjän päiväkoti
 - Viherkallion päiväkoti
 - Matinkylän ja Espoonlahden paloasemat
 - Pekkaan ja Espoonlahden huoltorakennukset
 - Karhusaaren julkisivukorjaus
- Kulttuurikeskuksen teatterin suunnittelua ja Espoolaistentalon esisuunnittelua edistettiin.
- Kiinteistö Oy Espoon Keskuksen Pysäköintiyhtiön vähemmistöosakkeet ostettiin



Tilapalveluiden talouden toteutuminen 2024

- Liikelaitoksen tulostavoite alitti 2,1 milj. eurolla muutetun tulostavoitteen.
- Toimintatulot ylittyivät 6,6 milj. eurolla.
- Toimintamenot ylittyivät 11,2 milj. eurolla.
- Menojen ylitykset olivat: toimitilajohtaminen 7,5 milj. euroa, palvelutuotannossa 2,9 milj. euroa Rakennuttamis- ja Suunnittelupalveluissa 0,6 milj. euroa sekä toiminnan tuessa 0,3 milj. euroa.
- Kiinteistöjen energiakulut lämpö ja sähkö olivat 20,3 milj. euroa. Menot laskivat edellisestä vuodesta 4,9 %.
- Kuntien energiategokkuussopimuksen (KETS) toimenpidesuunnitelman toteuttaminen jatkui ja tavoitteissa ollaan aikataulussa.
- Poistot ja arvonalentumiset olivat 58,2 milj. euroa ja ylittyivät 1,1 milj. eurolla, josta arvonalentumiset ovat 1,14 milj. euroa.



Toimintatulot 321 me ja toimintamenot 212,5 me

Tulot 321 milj. euroa koostuvat vuokratuloista, siivouksen ja aula- ja turvapalvelujen sopimustuotoista sekä käyttäjäpalveluista.

Muut toimintakulut 97,4 milj. euroa ovat pääasiassa ulkoisia vuokra- ja vastikemenoja ja sisäisiä maanvuokria. Aineissa ja tarvikkeissa suurin erä on sähkö, lämpö ja vesikulut 22 milj. euroa.

Toimintatulot	Toteuma 2024
Myyntitulot	27 546 919
Maksutuotot	159 123
Vuokratuotot	290 139 342
Muut toimintatuotot	3 169 297

Toimintamenot	Toteuma 2023	Toteuma 2024	muutos %
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	24 416 105	23 867 326	-2,2
Palvelujen ostot	56 201 323	65 811 805	17,1
Henkilöstökulut	23 107 383	24 716 947	7,0
Vuokramenot	88 269 326	97 407 912	10,4
Muut toimintamenot	960 304	718 813	-25,1

Tuloslaskelma

Tilinpäätös 2024 ja vertailu edelliseen vuoteen

Liikelaitosten tuloslaskelma tilinpäätös 2024

	Toteuma 2023	Käyttösuunnite lma2024	Ennuste 2024	Poikkeama	Toteuma 1-12 /2023	Toteuma 1-12 /2024	Toteuma-% 2024	Kasvu-% 2023 - 2024
Liikevaihto	285 287 007	310 386 338	316 868 313	6 481 975	285 287 007	317 845 385	102,40%	11,41%
TT30P Myyntituotot/Liikevaihto	25 048 845	24 882 340	26 559 375	1 677 035	25 048 845	27 546 919	110,71%	9,97%
TT32P Maksutuotot	128 788	0	233 823	233 823	128 788	159 123		23,55%
TT3400 Vuokratuotot	260 109 373	285 503 998	290 075 115	4 571 116	260 109 373	290 139 342	101,62%	11,55%
TT37 Valmistus omaan käyttöön T4	75 696	100 000	100 000	0	75 696	87 821	87,82%	16,02%
Liiketoiminnan muut tuotot	4 895 116	4 000 000	2 701 587	-1 298 413	4 895 116	3 169 297	79,23%	-35,26%
TT330U Tuet ja avustukset T2	155 760	0	0	0	155 760	312 294		100,50%
TT3500 Muut tuotot	4 739 356	4 000 000	2 701 587	-1 298 413	4 739 356	2 857 003	71,43%	-39,72%
Materiaalit ja palvelut	-80 617 428	-89 405 126	-87 695 716	1 709 411	-80 617 428	-89 679 131	100,31%	11,24%
TT45P Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-24 416 105	-26 771 395	-24 704 311	2 067 084	-24 416 105	-23 867 326	89,15%	-2,25%
TT43P Palvelujen ostot	-56 201 323	-62 633 731	-62 991 404	-357 673	-56 201 323	-65 811 805	105,07%	17,10%
Henkilöstökulut	-23 107 383	-24 803 687	-24 587 761	215 926	-23 107 383	-24 716 947	99,65%	6,97%
TT400U Palkat ja palkkiot T2	-17 711 328	-19 417 207	-19 225 953	191 254	-17 711 328	-19 251 337	99,15%	8,70%
TT410U Henkilösivukulut	-5 396 055	-5 386 481	-5 361 808	24 673	-5 396 055	-5 465 610	101,47%	1,29%
TT41000 Eläkekulut	-4 736 992	-4 875 318	-4 894 857	-19 539	-4 736 992	-4 991 286	102,38%	5,37%
TT41500 Muut henkilösivukulut T1	-659 064	-511 163	-466 951	44 212	-659 064	-474 324	92,79%	-28,03%
Poistot ja arvonalentumiset	-56 702 389	-57 076 344	-57 895 019	-818 675	-56 702 389	-58 175 672	101,93%	2,60%
TT710U Suunnitelman mukaiset poistot T2	-55 632 713	-57 076 344	-57 895 019	-818 675	-55 632 713	-56 736 755	99,41%	1,98%
TT720U Arvonalentumiset T2	-1 069 676	0	0	0	-1 069 676	-1 438 917		34,52%
Liiketoiminnan muut kulut	-89 229 631	-87 104 328	-97 079 655	-9 975 327	-89 229 631	-98 126 726	112,65%	9,97%
TT47P Avustukset	-744 913	-750 000	-700 000	50 000	-744 913	-744 913	99,32%	0,00%
TT48P Muut toimintakulut T3	-88 484 717	-86 354 328	-96 379 655	-10 025 327	-88 484 717	-97 381 813	112,77%	10,05%
TT4800 Vuokratulut	-88 269 326	-86 282 678	-95 149 163	-8 866 485	-88 269 326	-97 407 912	112,89%	10,35%
TT4900 Muut kulut	-215 391	-71 650	-1 230 492	-1 158 842	-215 391	26 100	-36,43%	-112,12%
Liikelylijäämä (-alijäämä)	40 600 987	56 096 853	52 411 749	-3 685 104	40 600 987	50 404 026	89,85%	24,14%
Rahoitustuotot ja -kulut	-29 855 301	-34 117 815	-30 417 815	3 700 000	-29 855 301	-30 329 257	88,90%	1,59%
TT620S Korkokulut, sisäiset T2	-1 429 904	-5 700 000	-2 000 000	3 700 000	-1 429 904	-1 910 257	33,51%	33,59%
TT630S Muut rahoituskulut, sisäiset T2	-28 417 814	-28 417 815	-28 417 815	0	-28 417 814	-28 417 814	100,00%	0,00%
TT630U Muut rahoituskulut, ulkoiset T2	-7 582	0	0	0	-7 582	-1 186		-84,36%
Liikelylijäämä (-alijäämä) ennen satunnaisia eriä	10 745 687	21 979 038	21 993 934	14 896	10 745 687	20 074 769	91,34%	86,82%
Ylijäämä (alijäämä) ennen varauksia	10 745 687	21 979 038	21 993 934	14 896	10 745 687	20 074 769	91,34%	86,82%
TT85 Poistoeron muutos T4	5 014 750	5 014 750	5 014 750	0	5 014 750	5 014 750	100,00%	0,00%
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	15 760 437	26 993 788	27 008 684	14 896	15 760 437	25 089 519	92,95%	59,19%

Koulut kuntoon tavoitetta toteutettiin myös kunnossapito-ohjelman mukaisesti

- Kunnossapitoon käytettiin 24,6 milj. euroa.
- Kunnossapidon varsinainen toiminta oli edellistä vuotta paremmalla tasolla. Rekrytoinnit ovat onnistuneet hyvin.
- Vuoden lopulla vanha Toivo-järjestelmä korvattiin uudella Voima-järjestelmällä, joka otettiin käyttöön 14.1.2025.
- Sisäilmakorjauksia tehtiin käyttöpuolella 74 kohteeseen 1,8 milj. eurolla sekä investoinneissa sisäilmaperusparannuksia tehtiin 31 kohteeseen 2,1 milj. eurolla
- Erikseen tilattavia käyttäjäpalveluja tehtiin 2,2 milj. eurolla.



Kunnossapidon toteumatilasto 2016-2024

KUNNOSSAPIDON TOTEUMAT VUOSITTAIN

● Elinkaarta jatkavat investoinnit ● Palveluverkkotyöt ● Perusparannukset ● Purkukulut ● Vuosikorjaukset

60 milj.

40 milj.

20 milj.

0 milj.

2016

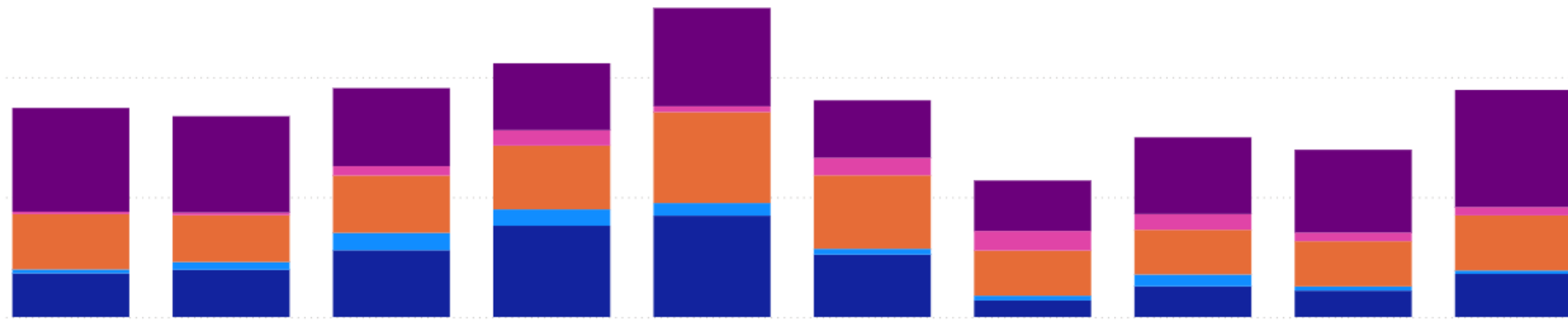
2018

2020

2022

2024

Vuosi



Sitovien tulostavoitteiden toteutuminen

1. Liikelaitoksen vuoden 2024 tulostavoite on 22 milj. euroa ylijäämäinen tulos ennen varauksia. Tulos oli 20,1 milj. euroa, joka alitti tulostavoitteen 1,9 milj. euroa. Tavoite ei toteudu.
2. Liikelaitoksen talonrakennusinvestointien toteutuminen valtuuston päättämän talousarvion sekä taloussuunnitelman investointiohjelman aikataulun ja kustannusarvion mukaisesti. Uudisrakennusinvestointien toteuma oli 78,4 milj. euroa, joka oli 19,4 milj. euroa talousarviota alempi (TA 07,5 milj. euroa). Tavoite toteutui.



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 25 089 519,05 euroa kirjataan liikelaitoksen omaan pääomaan.
- Oma pääoma vuoden lopussa on 903,4 milj. euroa.



Investointi- ja käyttöpuolen tulot 2024

- Uudisrakentamisen investointitulot: 369 214,30 euroa, josta Tiistilän koulu- ja päiväkotihankkeelle 229 214,30 euroa, Taavinkylän koululle 100 000 euroa sekä Teatteri Hevosenkenkä -hankkeelle 40 000 euroa.
- Tilapankin kohteita myytiin neljä, myyntihinnaltaan yhteensä 0,665 milj. euroa. Myynneistä pysyvien vastaavien luovutusvoitot (TASE) 0,576 milj. euroa.
- Myyntisalkkujen valmistelua on jatkettu, mutta varsinaisia myyntejä ei ole toteutettu. Kiinteistömarkkina ei ole ollut otollinen pääoman hinnan ja saatavuuden takia.



Toimitilainvestointien toteutuminen 2024



Uudisrakennusinvestointien toteuma oli 78,4 milj. euroa, joka oli 19,4 milj. euroa muutettua talousarviota alempi (muutettu TA 97,9 milj. euroa). Investointeja toteutettiin ohjelman mukaisesti. Investointiohjelma toteutuu kokonaisuutena mutta joidenkin yksittäisten hankkeiden osalta on ollut muutoksia.

Hankekohtaisia alituksia on seuraavissa hankkeissa yhteensä 20,5 milj. euroa

- Tapiolan uimahalli -hankkeella 6,4 milj. euroa
- Hösmäripuiston koulun muutos päiväkodiksi -hankkeella 4,5 milj. euroa
- Tiistilän koulu ja päiväkotikoti -hankkeella 3,6 milj. euroa
- Hyökkyvuoren pysäköintilaitos -hankkeella 2,4 milj. euroa
- Kaupunginpuutarhan puutyöhalli 1 milj. euroa
- Kulttuurikeskuksen teatteri -hankkeella 0,7 milj. euroa
- Vallipuiston päiväkotikoti -hankkeella 0,7 milj. euroa
- Viherkallion päiväkotikoti 0,4 milj. euroa
- Aarrekartan päiväkotikoti -hankkeella 0,3 milj. euroa
- Tontunmäen kenttä -hankkeella 0,15 milj. euroa
- Karhusuon koulun I-vaihe lunastus 0,15 milj. euroa
- Oittaaan uimarannan pukutilat 0,1 milj. euroa
- Postipuun ja Leppäsillan päiväkotien -hannkeet yhteensä 0,1 milj. euroa

Hankekohtaisia ylityksiä on seuraavissa hankkeissa muutettuun käyttösuunnitelmaan verrattuna 1,1 milj. euroa.:

- Kalajärven koulu, päiväkotikoti ja nuorisotila-hankkeella 0,5 milj. euroa
- Tähystäjän päiväkotikoti -hankkeella 0,3 milj. euroa
- Sunan koulu -peruskorjaus ja laajennus -hankkeella 0,3 milj. euroa

Lunastetut siirtokelpoiset koulut ja päiväkodit:

Karhusuon koulun vaihe 1 (7,8 milj. euroa)
Mattbergets daghem ja siirtokelpoinen päiväkotikoti (0,05 milj. euroa),
Lipunkantajanpolun päiväkotikoti (0,25 milj. euroa)
Mattlidens skolan lisätilat (0,4 milj. euroa milj. euroa) lunastettiin.

Kiitos

24.2.2024 Tila- ja asuntojaos

Päivi Turunen, Heikki Moisander, Maija Lehtinen