

Toimintakertomus ja tilinpäätös

Tilapalvelut-liikelaitos

31.12.2025

SISÄLLYSLUETTELO

Toimintakertomus	1-8
Tuloslaskelma	9
Rahoituslaskelma	10
Tase	11
Tuloslaskelman toteutumisvertailu	12
Investointien toteutumisvertailu	13
Rahoituslaskelman toteutumisvertailu	14
Liitetiedot	15 - 23
Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista	24
Liitteiden erittely	25 - 26
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	27

TILAPALVELUT-LIIKELAITOS

TOIMINTAKERTOMUS

OLENNAISET TAPAHTUMAT TOIMINNASSA JA TALOUDESSA

Tilapalvelut-liikelaitoksessa toiminnan osalta vuosi meni tavoitteiden mukaisesti.

Vuoden aikana jatkettiin toimitiloihin liittyviä energiansäästötoimenpiteitä, joilla saatiin edelleen merkittäviä säästöjä sekä lämmitys- että sähkökulutukseen ja -kustannuksiin. Kuntien energiatehokkuussopimuksen (KETS) toimenpidesuunnitelma ja tavoitteet toteutuivat aikataulussa. Tilapalvelut osallistui uuden julkisen alan energiatehokkuussopimuksen (JETS) 2026-2035 valmisteluun.

Kohdekohtaisten asiakastytytvyyskyselyjen tuloksissa on havaittu selkeää paranemista vuosien 2024–2025 aikana. Kokonaiskeskiarvo on noussut 6 % arvoon 3,61 vajaassa kahdessa vuodessa. Erityisesti tyytyväisyys tiloihin, aula- ja vahtimestaripalveluihin ja korjausurakoihin kehittyivät voimakkaasti. Kyselyissä on tullut esille myös kehityskohteita, joihin pureudutaan tarkemmin vuoden 2026 aikana. Asiakastytytvyyskokonaisuuskehitys on ollut selkeästi tavoitteiden mukainen.

Kuntien sisäilmaverkosto on jatkanut aktiivista toimintaansa. Espoo järjesti yhteistyössä Sisäilmayhdistys ry:n kanssa vuosittaisen 16. sisäilmapajan, jonka osallistujamäärä oli yli 300.

Espoolaistentalon sekä Tapiolan kulttuurikeskuksen teatterin suunnittelua jatkettiin. Tapiolan Stadionin urakkakilpailutus järjestettiin ja Tapiolan uimahallin ja Kiviruukin lukion rakennusurakat lähtivät liikkeelle. Jälkimmäinen toteutetaan vuokrahankkeena, jossa liikuntatilat ostetaan läheisestä liikuntahallista palveluna. Sunan koulun peruskorjauksen ja laajennuksen urakka jatkui purku-urakan jälkeen. Yhtiöhanke Espoonlahden terveysaseman peruskorjaus ja laajennus valmistui. Kohde on vuokrattu 20 vuoden sopimuksella hyvinvointialueelle. Matinkylän ja Espoonlahden paloasemien urakkariita saatiin sovittua vuoden lopussa. Yhteistoiminnallinen vuokrahankke eteni suunnitteluvaiheeseen. Hankkeeseen kuuluvat Kurttilan koulu, Olarin kaksi päiväkotia -hanke sekä Jupperin koulun uudisrakennus ja päiväkodin ja kirjaston kokonaisuus.

Siivousalan työntekijöiden työperäisen hyväksikäytön ehkäisemiseksi tehtiin kohteiden valvontaa ja työn laatu seuranta. Palvelutuotannossa harmaan talouden ennalta ilmoittamattomia tarkastuksia tehtiin vuoden 2025 aikana 140 kohteeseen. Tarkastusten yhteydessä tavoitettiin yli 170 työntekijää. Henkilöiden kanssa, joita ei aikaisemmin ole tavattu, käytiin keskustelu työolosuhteista sekä annettiin tietoa työntekijän oikeuksista Suomessa.

Siivouksen laadunvalvontaa on tehostettu. Laadunvalvontakäyntejä tehtiin vuoden 2025 aikana yli 2400 kertaa ja palveluntuottajat toimittivat omavalvontatarkastusraportteja yli 3000. Siivoussopimusten johtamisessa palveluntuottajille annettiin sopimuksen vastaisesta toiminnasta yhteensä 143 kpl huomautusta ja sanktioita 179 kpl / 91.300 euroa. Palveluntuottajien tekninen laatu oli parantunut suhteessa edelliseen vuoteen. Kiinteistönhoidon laatuauditointeja toteutettiin 877 kpl kiinteistönhoidon tekninen laatu oli pysynyt edelleen hyvällä tasolla. Kunnossapidossa on otettu käyttöön työmaakäyntien seurantatyökalu ja vuoden aikana toteutettiin yhteensä 5961 dokumentointia työmaakäyntiä.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Tilapalvelujen toimintaa kehitetään edelleen tehokkaiden prosessien mukaisesti sekä käyden läpi mahdollisia ostopalvelujen kehittämisen toimenpiteitä. Myös palvelujen tasoa ja määrää tarkastellaan aktiivisesti. Siivouspalveluiden osalta siirrytään markkinaoikeuden ratkaisun vuoksi mediaanihinnoittelusta markkinalähtöiseen hinnoitteluun ja vuoden 2026 kilpailutusvuorossa ovat Tapiolan ja Leppävaaran alueet. Turun yliopistoa koskevassa ratkaisussa todetaan, ettei mediaanihinnoittelu toteuta kilpailutuksissa kokonaistaloudellisesti edullisimman vaadetta.

Investointiohjelman toteuttamisessa tavoitellaan taloudellisia, tehokkaita, muuntojoustavia ja toiminnallisia tiloja. Tähän pyritään vahvalla suunnittelun ja toteuttamisen ohjauksella.

Sitovien tulostavoitteiden toteutuminen

Liikelaitoksen vuoden 2025 tulostavoite oli 24 milj. euroa ylijäämäinen tulos ennen varauksia.

Tulostavoitteen ennustetaan olevan 29,4 milj. euroa. Tulostavoite toteutuu.

Tulot toteutuivat 2,0 milj. euroa yli muutetun talousarvion (100,6 %) ja kasvoivat edellisestä vuodesta 15,4 milj. euroa ollen 336,5 milj. euroa. Ulkoiset vuokratuotot toteutuivat (98 %) 0,7 milj. euroa alle käyttösuunnitelman ja sisäiset vuokratuotot toteutuivat (100 %) käyttösuunnitelman mukaisesti 226,6 milj. euroa. Myyntituotot toteutuivat (109,8 %) 2,7 milj. euroa yli käyttösuunnitelman ja muut tuotot (96,7 %) 0,1 milj. euroa alle käyttösuunnitelman. Toimintamenot olivat 215,2 milj. euroa (98,4 %) ja toimintamenojen alitus muutettuun talousarvioon nähden oli 3,4 milj. euroa. Toimintamenot olivat 2,7 milj. euroa korkeammat kuin edellisenä vuonna (1,3 %). Sisäisiä vuokratuottoja leikattiin eri päätöksin noin 5 milj. euroa 2025 ja noin 3,5 milj. euroa 2026 toimialojen tukemiseksi.

Ulkoiset vuokramenot ovat 79,9 milj. euroa (102,7 %) ja ovat laskeneet edellisestä vuodesta 0,065 milj. euroa ja ylittivät muutetun talousarvon 2,1 milj. eurolla (muutettu TA 77,8 milj. euroa). Pääomavuokrien indeksikorotukset, rahoituskustannukset ja hoitokulut nousivat ennakoitua enemmän. Poikkeamaan varautumista parannettiin muuttamalla sisäisen vuokran tarkastelun aikataulua myöhemmäksi ja reaaliaikaisemmaksi. Nousut olivat vieläkin hieman ennakoitua suuremmat.

Henkilöstökulut olivat 26 milj. euroa ja ylittivät talousarvion (TA 25,8 milj. euroa) 0,2 milj. eurolla.

Purkukulut ylittivät talousarvion 0,3 milj. eurolla ja olivat 2,4 milj. euroa.

Palvelujen ostot olivat 68,8 milj. euroa ja kasvoivat edelliseen vuoteen verrattuna noin 3,0 milj. eurolla (4,5 %) ja alittivat talousarvion 1,8 milj. eurolla. Aineet, tavarat ja tarvikkeet olivat 22,7 milj. euroa ja laskivat edelliseen vuoden verrattuna 1,1 milj. eurolla (4,8 %) ja alittivat käyttösuunnitelman 3,7 milj. eurolla. Energiakulut alittuivat 3,6 milj. euroa

Poistot ja arvonalentumiset ylittivät talousarvion 1,4 milj. eurolla ja olivat 61,6 milj. euroa. Suunnitelman mukaiset poistot alittivat talousarvion 0,3 milj. eurolla ollen 56,7 milj. euroa ja arvonalentumiset ylittivät 1,7 milj. euroa.

Tilapalvelut-liikelaitoksen Taloudellisesti kestävä Espoo -tavoitteet vuodelle 2025 olivat 5,3 euroa. Tavoitteet alitettiin. Toteuma oli 4,0 milj. euroa.

Liikelaitoksen talousrakennusinvestointien hankkeita toteutettiin valtuuston päättämän talousarvion sekä taloussuunnitelman investointiohjelman aikataulun ja kustannusarvion mukaisesti

Uudisrakennusinvestointien toteuma oli 53,8 milj. euroa, joka oli 15,5 milj. euroa muutettua talousarviota alempi (muutettu TA 69,3 milj. euroa). Investointeja toteutettiin ohjelman mukaisesti. Investointiohjelma toteutuu kokonaisuutena mutta joidenkin yksittäisten hankkeiden osalta on ollut muutoksia.

Rakennusalan tilanne jatkui heikkona, mutta julkisten rakennusten rakennuttamisen tilanne parani. Kilpailutuksissa saatujen tarjousten määrä kasvoi ja myös hintataso laski jonkin verran. Rakennusalan konkurssit eivät vaikuttaneet investointeihin.

Suurimmat vuotuiset määrärahaylitykset ja -alitukset vuonna 2025 muutettuun käyttösuunnitelmaan verrattuna:

Hankekohtaisia alituksia on seuraavissa hankkeissa yhteensä 17,6 milj. euroa

- Tapiolan uimahalli -hankkeella 2,0 milj. euroa
- Kaupunginpuutarhan puutyöhalli 1,45 milj. euroa
- Hyökyvuoren pysäköintilaitos 1,4 milj. euroa
- Hösmärinpuiston koulun muutos päiväkodiksi -hankkeella 1,2 milj. euroa
- Mestarintunnelin kenttä 1 milj. euroa
- Vallipuiston päiväkotia -hankkeella 0,5 milj. euroa
- Saarnilaakson koulu -hankkeella 0,5 milj. euroa
- Albergan kartanon päärakennus -hankkeella 0,5 milj. euroa
- Espoonlahden uimahalli -hankkeella 0,5 milj. euroa
- Karhusaaren rakennukset 0,5 milj. euroa
- Olarin koulu -hankkeella 0,3 milj. euroa
- Postipuun koulu -hankkeella yhteensä 0,3 milj. euroa
- Niipperin päiväkotia -hankkeella 0,1 milj. euroa
- Tapiolan päiväkotia -hankkeella 0,1 milj. euroa
- Oittaaan uimarannan pukutilat ja Olarin talvipuutarhan hankkeilla yhteensä 0,05 milj. euroa
- Esisuunnittelu ja tutkimukset 3,5 milj. euroa
- Elinkaarta jatkavat investoinnit 1,2 milj. euroa
- Muut talonrakennushankkeet 2,5 milj. euroa

Hankekohtaisia ylityksiä on seuraavissa hankkeissa muutettuun käyttösuunnitelmaan verrattuna 2,1 milj. euroa.:

- Kalajärven koulu, päiväkotia ja nuorisotila -hankkeella 0,3 milj. euroa
- Leppäsilän päiväkotia -hankkeella 0,2 milj. euroa
- Sunan koulun peruskorjaus ja laajennus -hankkeella 1,3 milj. euroa
- Kulttuurikeskuksen teatteri -hankkeella 0,15 milj. euroa
- Karhusuon koulun I-vaihe lunastuksen viimeinen erä 0,15 milj. euroa

Muut hankkeet etenevät budjetin ja aikataulun mukaisesti.

Osakkeisiin on investoitu 21,6 milj. euroa (TA 21,5 milj. euroa).

Maa- ja vesialueisiin kirjattujen liittymismaksujen toteuma oli 19 355 euroa.

Karhusuon koulun vaihe 1:n lunastuksen viimeinen erä (0,15 milj. euroa) ja Veräjätalon siirtokelpoinen väistötila lunastettiin 0,7 milj. eurolla.

Tytäryhtiöiden Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilojen, Kiinteistö Oy Espoon Sotekiinteistöjen, Espoon Elä ja Asu Oy:n, Kiinteistö Oy Opinmäen Kampuksen, Kiinteistö Oy Espoon Keskuskeittiön, Kiinteistö Oy Matinkylän uimahallin ja Kiinteistö Oy Matinkylän Lukion rahastoidut rahoitusvastikkeet olivat 21,2 milj. euroa. sekä osakkuusyhtiön Kiinteistö Oy Suviiniityn pysäköinnin 0,3 milj. euroa.

Perusparantamisen talousarvio oli 10 milj. euroa, josta toteutui 9,3 milj. euroa.

Elinkaartajatkaviin korjauksiin käytettiin 7,8 milj. euroa. Suurimmat elinkaartajatkavat korjaukset olivat Lähderannan, Matinkylän ja Kuninkaisten, Aallonhuipun päiväkotien, Mankkaan koulun sekä Espoonlahden uimahallin ja jäähallin ylläpitokorjaukset. Lisäksi sisäilmaperussparannuksia tehtiin 40 kohteeseen yhteensä 1,9 milj. eurolla.

Uusi merkittävä vuokrat kohde oli Kiviruukin lukion vuokrauksen toteutuminen monen käyttäjän kiinteistössä ja rakentamisen alkaminen.

Tilapankin ulosvuokrattavien vapaiden tilojen osuus on 3,0 % koko toimitilakannasta eli 34 570 m², joista vuokrattavissa sisäisesti n. 8 000 m², josta ulkoisesti vuokrattavista noin puolet - vaatiensin investointeja. Merkittävin osuus tilapankin vapaista tiloista on purku- ja kehityskohteita tai teknisiä tiloja, jotka eivät ole vuokrattavissa.

Hiilineutraali Espoo 2030 -tavoitteen toteutuminen. (keskeiset ilmastotoimet ja ilmastotavoitteiden toteutuminen).

Hiilineutraalisuustavoitetta edistettiin kaikilla palvelualueilla. KETS-sopimuksen ja toimenpideohjelman tavoitteet saavutettiin ja kiinteistöjen energiakulutusta vähennettiin. Hankkeiden energijärjestelmien valinnassa käytettiin monitavoiteoptimointia, myös puurakenteisia päiväkoteja suunniteltiin. Uudishankkeissa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian osuus oli vähintään 10 % energian tuotosta kohteissa, joihin näiden toteuttaminen oli tarkoituksenmukaista. Ostenergia kaupungin toimitilakohteissa on hiilineutraalia kaukolämpöä ja hiilivapaata sähköä. Uudishankkeet pyritään toteuttamaan hiilineutraaleina ja E-luvun A-energiatohokkuusluokan rajan alittaan. Tilapalvelut liittyi muovienkierrätyksen GreenDeal-sopimukseen ja edisti päästötön työmaa sopimusta ja valmisteli materiaali-kohtaista kierrätettävyyttä purkuhankkeissa. Jätteiden lajittelua edistettiin yhdessä käyttäjien kanssa.

ORGANISAATIO

Tilapalvelut-liikelaitoksessa on viisi palvelu-alueetta: toiminnan tuki ja kehittäminen, toimitilajohtaminen, suunnittelupalvelut, rakennuttaminen ja palvelutuotanto. Palvelutuotanto on jaettu viiteen maantieteelliseen alueeseen sekä kunnossapitoyksikköön.

Palvelutuotannon kunnossapidon organisaatiomuutosta valmisteltiin, organisaatio siirtyy erityisalojen mukaiseen jakaumaan, jossa on rakennetekniikan, sähkötekniikan ja LVI-tekniikan yksiköt sekä tuotannon tuki yksikkö.

SISÄINEN VALVONTA, RISKIT JA RISKIENHALLINTA

Liikelaitoksen sisäinen valvonta perustuu kaupungin antamien ohjeiden ja sääntöjen noudattamiseen ja valvontaan. Sisäisen valvonnan yleisohjeen (1.1.2023 päivitetty) ohje on käsitelty ja varmistettu sen mukainen toiminta.

Säännöt ja ohjeet ovat ajan tasalla ja tehtyjä päätöksiä noudatetaan. Ohjeet ja säännöt käydään läpi liikelaitoksen johtoryhmässä ja kaikkien palvelualueiden kokouksissa sekä työpaikkakokouksissa. Sääntöjen vastaiseen toimintaan puututaan välittömästi, jos sellaista havaitaan.

Tilapalvelut-liikelaitoksessa havaittiin väärinkäytös vuonna 2020. Käräjäoikeuden päätös saatiin 21.04.2023 ja asian käsittely jatkui hovioikeudessa. Hovioikeuden päätös asiaan saatiin 6.3.2025. Tilapalvelut-liikelaitos on ollut vuoden 2025 aikana asianosaisena neljässä eri hankkeita koskevissa urakkariidoissa.

Riita väestösuojan käyttöpaikkojen luovuttamiseen liittyvästä arvonlisäverovelvollisuudesta on saatu päätökseen käräjäoikeudessa 3.11.2025. Espoon kaupunki velvoitettiin suorittamaan oikeudenkäyntikulujen korvauksena 19.250 euroa.

Urakkariita Matinkylän ja Espoonlahden paloaseman urakoista päästiin sopimukseen 9.12.2025. Perkkään huoltorakennuksen valvontariita on saatu myös sovittua 25.9.2025.

Laurinlahden koulun tuhopoltto on siirtynyt hovioikeuden käsittelyyn.
Haukilahden koulun peruskorjauksesta ollut riita sovittiin alkuvuodesta 2025.

Tilapalvelut-liikelaitoksen hankinnoista on vuoden 2025 tehty kaksi valitusta markkinaoikeuteen. Toinen näistä valituksista peruttiin valittajan toimesta, toinen odottaa parhaillaan markkinaoikeuden käsittelyä.

Vahingonkorvausvaatimuksia on tullut vuoden 2025 aikana 5 kappaletta.

Tilapalvelujen valmisteleva omavalvontasuunnitelma on käytössä ja sitä päivitetään toimintaympäristön muuttuessa. Lisäksi valvonnan ja seurannan tärkeyttä on tuotu esiin johtoryhmän työskentelyssä, esihenkilökoulutuksissa ja seurantakokouksissa.

Liikelaitos ohjeistaa omaa toimintaa yhtenäisillä toimintamalleilla ja ohjeilla. Nämä ohjeet löytyvät yhteisestä verkkokansista ja SharePoint-työtilasta sekä IMS-järjestelmästä ja ohjeet ovat koko henkilöstön saatavilla. Ohjeiden noudattamista valvovat esihenkilöt. Liikelaitoksessa on käytössä yhtenäinen johtamis- ja kokousjärjestelmä. Liikelaitoksen kaikki esihenkilöt osallistuvat kaupungin esihenkilökoulutuksiin ja kehittämisprojekteihin sekä tietävät vastuunsa esihenkilöinä ja johtajina.

Liikelaitoksen laskutuksen ja toiminnan pistokoevalvonta on säännöllistä ja jatkuvaa ja sitä tehdään järjestelmistä saatavien tietojen avulla. Uusi kunnossapidon toiminnanohjausjärjestelmän tehokas käyttö parantaa edelleen toiminnan raportointia ja sen kautta seurantaa.

Harmaan talouden torjunta on säännöllistä ja keskittyy korjaustöiden ja urakoiden sekä siivousalan työntekijöiden hyväksikäyttöä ehkäisevään toimintaan. Harmaan talouden ennalta ilmoittamattomien tarkastuksien määrää on lisätty edelliseen vuoteen verrattuna merkittävästi. Tilapalvelut on mukana myös ns. tilaajien valvojapalvelussa, jossa on tällä hetkellä noin 240 yritystä. Valvojapalveluun kuulumattomista yrityksistä pyydetään tilaajavastuuasiakirjat kolmen kuukauden välein. Puutteet puitesopimustoimittajien tiedoissa nostetaan esiin johtoryhmässä.

Tilapalveluissa on vuoden aikana kehitetty edelleen hankintaosaamista sopimushallintaa ja valmisteltu lukuisia puitesopimuskilpailutuksia yhteistyössä hankintakeskuksen kanssa.

Tavoitteiden toteutuminen, tuloksellisuuden arvioinnin pätevyys ja luettavuus

Tavoitteiden toteutumista ja liikelaitoksen taloudellista tilannetta seurataan kuukausittain kaupungin ohjeistuksen ja seuranta-aikataulun mukaisesti. Lisäksi johtoryhmämme seuraa toiminnan ja tavoitteiden toteuttamista jatkuvana toimintana. Talouden ja toiminnan raportointia on kehitetty Joto-, PowerBi- ja VOIMA-raporttien avulla.

Varojen käytön valvonta

Liikelaitoksessa ei ole taloustoiminnassa vaarallisia yhdistelmiä (maksuliikenne ja rahan käsittely). Varojen käyttöä valvotaan säännöllisesti jokaisessa palveluyksikössä. Laskujen tarkastajista, hyväksyjistä ja tilaajista on tehty päätös.

Omaisuuksien hankinnan, luovutuksen ja hoidon valvonta

Tilapalvelut-liikelaitos vastaa kaupungin toimitilojen ja rakennusten hankkimisesta ja ylläpidosta sekä tarjoaa tilapalveluja tilojen käyttäjille. Tilapalvelut-liikelaitos varmistaa, että käyttäjillä on terveelliset ja turvalliset tilat. Hankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan kestävä kehitys ja pitkä rakennusten elinkaari. Ylläpidossa panostetaan ennakoivan huollon merkitystä ja yhteistyötä tilojen käyttäjien kanssa.

Sopimustoiminta

Sopimuksien seuranta on systemaattista ja vastuu sopimusten seurannasta on kaikilla palvelualueilla ja -yksiköillä. Sopimusten hallintaa ja palvelujen laadun seurantaa tehdään säännöllisesti. Toimittajahallintaa on kehitetty yhteistyössä hankintakeskuksen kanssa.

Kaikkiin yllä oleviin riskeihin on varauduttu suunnitelmilla, kouluttamalla henkilöstöä ja varautumalla poikkeaviin tilanteisiin.

Riskienhallinnan järjestäminen

Riskienhallinta on osa suunnittelu- ja ohjausprosessia. Liikelaitoksen riskiarviointi on päivitetty 11/2025. Riskien jalkauttaminen viedään palvelualueille ja yksiköille. Riskiarvioinnin lisäksi Tilapalvelut osallistuu valmiusharjoituksiin ja kouluttaa omia työntekijöitään erikoistilanteiden varalle.

Suurimmat liikelaitoksen riskit ovat seuraavat:

- Oma työntekijä tai ulkopuolinen palveluntuottaja aiheuttaa (esim. työkoneella) käyttäjälle tai kaupunkilaiselle vakavan vamman tai kuoleman.
- Vakava uhka- tai väkivaltatilanne kaupungin palvelutiloissa.
- Ilmastonmuutoksen vaikutus on suuri: tulvat, vesivahingot, kiinteistöjen käyttökiellot ja sähköjärjestelmistä aiheutuvat vaaratilanteet lisääntyvät.
- Kiinteistön rakenteet romahtavat kattolumien painosta tai muun syyn vuoksi aiheuttaen henkilö- ja esinevahinkoja.
- Tulipalo kiinteistössä.
- Työsuojelumenetelmät ovat puutteellisia tai eivät ole käytössä ja sattuu vakava työtapaturma, jossa työntekijä vammautuu tai kuolee.
- Tilapalvelujen taloudellinen tilanne heikkenee urakoitsijan konkurssin ja talousseurannan epäonnistumisen vuoksi.
- Henkilöstön korkea keski-ikä ja rekrytoinnin ongelmat henkilöstön saatavuudessa.

TILIKAUDEN TULOKSEN MUODOSTUMINEN

Tulostavoite toteutui 5,4 milj. euroa yli muutetun talousarvion tulostavoitteen ollen 29,4 milj. euroa. Talousarvion tulostavoite oli vuoden alussa 26,1 milj. euroa ja muutettu tavoite 24 milj. euroa.

Ulkoiset vuokratulot toteutuivat 0,6 milj. euroa pienempänä kuin kolmannessa osavuositarkastuksessa arvioitiin, mutta ylittivät edelleen muutetun käyttösuunnitelman 2,1 miljoonaa euroa. Rahoitusvastikeennuste 8,5 milj. euroa alittui 0,3 miljoonalla eurolla.

Lämpö-, sähkö- ja vesikustannukset jäivät käyttösuunnitelmasta yhteensä noin 3,6 milj. euroa.

Kunnossapitoon käytettiin 24,4 milj. euroa, mikä ylitti muutetun talousarvion 1,3 milj. eurolla. Kunnossapidon yhteiset menot olivat 4,9 milj. euroa ja kunnossapitotyöt olivat 19,6 milj. euroa, johon sisältyi erikseen tilattavia käyttäjäpalveluita 2,5 milj. eurolla, joka kasvoi edellisestä vuodesta 0,3 milj. euroa. Sisäilmaperustarpeita tehtiin 40 kohteeseen, yhteensä 1,9 milj. eurolla.

Kiinteistönhoidon ja kunnossapidon yhteistyö jatkui ennakoivan ylläpidon toteuttamiseksi. Kiinteistöjen ylläpitopalvelut, joihin kuuluu siivous, kiinteistönhoito ja aula- ja turvallisuuspalvelut, alitti talousarvion 1,0 milj. eurolla, toteuma oli 33,0 milj. euroa (TA 34,0 milj. euroa).

Tilapalvelut-liikelaitoksen talousarvion mukaan investointien enimmäismäärä on 100,8 milj. euroa. Investointien toteuma on 84,8 milj. euroa eli 84,1 % talousarviosta. Alitus talousarvioon nähden on 16 milj. euroa.

Tilapankin kohteita myytiin viisi, myyntihinnaltaan yhteensä 1,252 milj. euroa. Myyntitappiot olivat -766 747,92 milj. euroa, jotka johtuivat osakkeiden hinnan alenemisesta. Myyntisalkkujen valmistelua on jatkettu, mutta varsinaisia myyntejä ei toteutettu, koska Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue ei ole tehnyt palveluverkkopäätöksiään vuokrasopimusten pohjaksi. Toisaalta kiinteistömarkkina ei ole ollut otollinen pääoman hinnan ja saatavuuden takia.

Tilapalveluissa yhteisöllisyyden kokemusta kehitettiin yhteisillä tilaisuuksilla. Keväällä järjestettiin koko henkilöstölle työhyvinvointipäivä ja lisäksi yksiköt järjestivät omia hyvinvointitilaisuuksiaan. Kesän aikana mahdollistettiin osallistuminen kesäteatteriesitykseen. Esihenkilöt panostivat hybridityön tukemiseen ja suorituksen johtamiseen. Esihenkilöille järjestettiin yhteisiä tilaisuuksia ja heitä kannustettiin kaupungin esihenkilökoulutuksiin osallistumiseen.

Vuoden aikana tehtiin 127 kpl kohdekohtaista asiakastyytyväisyyskyselyä. Tilapalvelujen laatutyötä kehitettiin edelleen. Havaittuihin poikkeamiin sekä niiden syihin pureuduttiin entistäkin tehokkaammin. Myös prosesseja vietiin eteenpäin ja tehostettiin IMS-järjestelmän käyttöä.

Sisäilmakorjauksista viestittiin tilojen käyttäjille sekä lasten huoltajille noin 150 tiedotteella. Myös uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeista viestittiin aktiivisesti medialle ja kuntalaisille yli 20 uutisella tai tiedotteella. Tilapalvelujen toiminnasta uutisoitiin myös Tilapalvelujen ja kaupungin some-kanavissa aktiivisesti.

Talouden raportointia kehitettiin yhteistyössä konsernihallinnon kanssa.

TOIMINNAN RAHOITUS

Liikelaitos on rahoittanut 84,8 milj. euron investointinsa tulorahoituksella. Liikelaitoksella ei ole omaa pankkitiliä, vaan toimintaa rahoitetaan kaupungin välitystilin kautta, kassavarasaamisilla. Välitystilin saldo, kassavarasaamiset olivat vuoden 2025 lopussa 8,9 milj. euroa.

Toiminnan ja investointien rahavirran kertymä 5 vuodelta on positiivinen 74,7 milj. euroa.

HENKILÖSTÖ

Henkilöstöä oli vuoden lopussa 470, joista vakinaisia 455 ja määräaikaisia 7.

Lisäksi työllistettyjä oli 4 ja oppisopimusoppilaita 4.

Naisia on henkilöstöstä 48,3 % ja miehiä 51,7 % ja henkilöstön keski-ikä oli 50,4 vuotta.

Liikelaitoksen vakinaisista työntekijöistä 60 vuotta täyttäneitä on 130 eli 27,7 % ja alle 40-vuotiaita oli 76 eli 16,2 %.

Liikelaitoksen suurimmat henkilöstöryhmät ovat laitoshuoltajat 129, vahtimestarit 54, kiinteistönhoitajat 43, palveluesihenkilöt 19, hankepäälliköt 15, rakennusmestarit 10, rakennuttajat 10, lvi-asiantuntijat 7, kirvesmiehet 7, sähkötekniset asiantuntijat 7, sähköinsinöörit 7 ja suunnittelijat 7.

Palkattomia harjoittelijoita oli 24, heidät työllistettiin pääasiassa palvelutuotannossa kiinteistönhoitaja, laitoshuoltajan ja vahtimestarin tehtäviin. Palkallisia oppilaitosharjoittelijoita oli 19. Oppisopimusoppilaiden (6) rinnalla oli myös yksittäisiä oppisopimusoppilaita 6, jotka olivat ilman ammatillista koulutusta sekä työttömiä. Heidän työtehtävänsä liittyivät kiinteistönhoidon tehtäviin.

TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELY

8

Johtokunta lähettää tilinpäätöksen yhdistettäväksi Espoon kaupungin tilinpäätökseen ja esittää, että tilikauden ylijäämä kirjataan liikelaitoksen omaan pääomaan.

Kaupunkihallituksen konserni- ja tilajaos (johtokunta) lähettää tilinpäätöksen yhdistettäväksi Espoon kaupungin tilinpäätökseen ja esittää, että tilikauden ylijäämä 34 431 557,79 euroa kirjataan liikelaitoksen omaan pääomaan.

Oma pääoma vuoden lopussa on 937,8 milj. euroa.

TULOSLASKELMA	12-25		12-24	
Liikevaihto	333 185 220,02		317 845 384,86	
Valmistus omaan käyttöön	109 528,97		87 820,80	
Liiketoiminnan muut tuotot	3 180 872,29		3 169 296,66	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-22 723 537,08		-23 867 325,80	
Palvelujen ostot	-68 766 742,52	-91 490 279,60	-65 811 805,24	-89 679 131,04
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-19 954 797,07		-19 251 336,94	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-5 472 182,27		-4 991 286,22	
Muut henkilösivukulut	-588 163,41	-26 015 142,75	-474 323,77	-24 716 946,93
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-59 889 905,95		-56 736 755,05	
Arvonalentumiset	-1 748 448,96	-61 638 354,91	-1 438 917,06	-58 175 672,11
Liiketoiminnan muut kulut		-97 696 222,07		-98 126 726,29
Liikelylijäämä (-alijäämä)	59 635 621,95		50 404 025,95	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut rahoitustuotot	171,43		0,00	
Kunnalle maksetut korkokulut	-1 799 013,28		-1 910 256,65	
Korvaus peruspääomasta	-28 417 814,36		-28 417 814,36	
Muut rahoituskulut	-2 157,98	-30 218 814,19	-1 185,92	-30 329 256,93
Ylijäämä (alijäämä) ennen satunnaisia eriä	29 416 807,76		20 074 769,02	
Ylijäämä (alijäämä) ennen varauksia	29 416 807,76		20 074 769,02	
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		5 014 750,03		5 014 750,03
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	34 431 557,79		25 089 519,05	
TULOSLASKELMAN TUNNUSLUVUT				
Sijoitetun pääoman tuotto -%	5,93		5,14	
Kunnan sijoittaman pääoman tuotto -%	6,06		5,26	
Voitto -%	8,83		6,32	

RAHOITUSLASKELMA	12-25	12-24
Toiminnan rahavirta		
Liikelyljäämä (-alijäämä)	59 635 621,95	50 404 025,95
Poistot ja arvonalentumiset	61 638 354,91	58 175 672,11
Rahoitustuotot ja -kulut	-30 218 814,19	-30 329 256,93
Tulorahoituksen korjauserät	147 689,16	-323 816,19
	91 202 851,83	77 926 624,94
Investointien rahavirta		
Investointimenot	-84 871 711,85	-111 440 227,19
Rahoitusosuudet investointimenoihin	0,00	369 214,30
Pysyvien vastaavien hyödykkeiden luovutustulot	1 251 978,73	576 717,01
	-83 619 733,12	-110 494 295,88
Toiminnan ja investointien rahavirta	7 583 118,71	-32 567 670,94
Rahoituksen rahavirta		
Antolainauksen muutokset		
Antolainasaamisten lisäys	0,00	-4 437,22
Antolainasaamisten vähennys	8 360,62	12 967,71
	8 360,62	8 530,49
Oman pääoman muutokset	0,00	0,00
Muut maksuvalmiuden muutokset		
Saamisten muutos	3 492 335,07	43 374 391,80
Korottomien velkojen muutos	-11 083 814,40	-10 815 251,35
	-7 591 479,33	32 559 140,45
Rahoituksen rahavirta	-7 583 118,71	32 567 670,94
Rahavarojen muutos	0,00	0,00

RAHOITUSLASKELMAN TUNNUSLUVUT

Toiminnan ja investointien rahavirran kertymä

5 vuodelta, €	74 739 840,38	10 593 059,93
Investointien tulorahoitus, %	107,38	70,4
Lainanhoitokate	51,61	41,96
Kassan riittävyys, pv	Ei sovellu	Ei sovellu
Quick Ratio	0,67	0,54
Current Ratio	0,67	0,54

TASE	12-25	12-24
VASTAAVAA	1 046 245 478,47	1 027 912 485,11
A PYSYVÄT VASTAAVAT	1 032 580 350,47	1 010 755 022,04
I Aineettomat hyödykkeet	4 827 883,30	5 526 042,95
2. Muut pitkävaikutteiset menot	4 827 883,30	5 526 042,95
II Aineelliset hyödykkeet	710 083 844,05	707 744 657,32
1. Maa- ja vesialueet	1 576 176,05	1 385 627,45
2. Rakennukset	603 931 933,15	614 452 404,05
3. Kiinteät rakenteet ja laitteet	2 347 544,49	2 825 011,15
4. Koneet ja kalusto	362 437,61	569 544,78
6. Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	101 865 752,75	88 512 069,89
III Sijoitukset	317 668 623,12	297 484 321,77
1. Osakkeet ja osuudet	316 747 580,08	296 474 848,56
4. Muut saamiset	921 043,04	1 009 473,21
C VAIHTUVAT VASTAAVAT	13 665 128,00	17 157 463,07
II Saamiset	13 665 128,00	17 157 463,07
Pitkäaikaiset saamiset	361 446,62	361 446,62
4. Siirtosaamiset	361 446,62	361 446,62
Lyhytaikaiset saamiset	13 303 681,38	16 796 016,45
1. Myyntisaamiset	1 495 603,89	826 357,39
3. Muut saamiset	11 639 800,31	15 743 130,86
4. Siirtosaamiset	168 277,18	226 528,20
VASTATTAVAA	1 046 245 478,47	1 027 912 485,11
A OMA PÄÄOMA	937 792 767,03	903 361 209,24
I Peruspääoma	568 356 287,18	568 356 287,18
IV Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	335 004 922,06	309 915 403,01
V Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	34 431 557,79	25 089 519,05
B POISTOERO JA VAPAAEHTOISET VARAUKSET	60 788 488,46	65 803 238,49
1. Poistoero	60 788 488,46	65 803 238,49
E VIERAS PÄÄOMA	47 664 222,98	58 748 037,38
I Pitkäaikainen	27 705 898,96	27 782 592,65
3. Lainat julkisyhteisöiltä	21 940 117,51	21 940 117,51
5. Saadut ennakot	5 764 809,45	5 841 503,14
7. Muut velat/Liittymismaksut ja muut velat	972,00	972,00
II Lyhytaikainen	19 958 324,02	30 965 444,73
5. Saadut ennakot	76 693,69	76 693,69
6. Ostovelat	15 739 378,90	26 353 312,47
7. Muut velat/liittymismaksut ja muut velat	27 763,53	25 903,73
8. Siirtovelat	4 114 487,90	4 509 534,84
TASEEN TUNNUSLUVUT		
Omavaraisuusaste %	95,98	94,83
Suhteellinen velkaantuneisuus %	12,43	16,46
Kertynyt ylijäämä (alijäämä), 1 000 €	369 436,48	335 004,92
Lainakanta, 1 000 €	21 940,12	21 940,12
Lainat ja vuokravastuut, 1 000 €	21 940,12	21 940,12
Lainasaamiset, 1 000 €	0,00	0,00

TP Liikelaitosten ja taseyksiköiden tuloslaskelman toteutumisvertailu

Tilapalvelut-liikelaitos

	Talousarvio 2025	Muutettu talousarvio 2025	Toteuma 31.12 2025	Poikkeama 2025
Liikevaihto	330 968 162	330 968 162	333 185 220	2 217 058
Valmistus omaan käyttöön	100 000	100 000	109 529	9 529
Liiketoiminnan muut tuotot	3 433 000	3 433 000	3 180 872	-252 128
 Materiaalit ja palvelut	-97 083 861	-96 983 861	-91 490 280	5 493 581
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-26 382 996	-26 382 996	-22 723 537	3 659 459
Palvelujen ostot	-70 700 865	-70 600 865	-68 766 743	1 834 122
Henkilöstökulut	-25 818 933	-25 818 933	-26 015 143	-196 210
Palkat ja palkkiot	-19 697 306	-19 697 306	-19 954 797	-257 491
Henkilösivukulut	-6 121 627	-6 121 627	-6 060 346	61 281
Eläkekulut	-5 585 344	-5 585 344	-5 472 182	113 162
Muut henkilösivukulut	-536 283	-536 283	-588 163	-51 881
Poistot ja arvonalentumiset	-57 999 846	-60 199 846	-61 638 355	-1 438 509
Suunnitelman mukaiset poistot	-57 999 846	-60 199 846	-59 889 906	309 940
Arvonalentumiset	0	0	-1 748 449	-1 748 449
Liiketoiminnan muut kulut	-95 800 831	-95 800 831	-97 696 222	-1 895 391
Avustukset	-767 442	-767 442	-744 913	22 528
Vuokratulot	-94 131 441	-94 131 441	-96 100 168	-1 968 728
Muut kulut	-901 949	-901 949	-851 140	50 809
Liiketylijäämä (-alijäämä)	57 797 692	55 697 692	59 635 622	3 937 930
 Rahoitustuotot ja -kulut	-31 697 815	-31 697 815	-30 218 814	1 479 001
Muut rahoitustuotot	0	0	171	171
Kunnalle maksetut korkokulut	-3 280 000	-3 280 000	-1 799 013	1 480 987
Korvaus peruspääomasta	-28 417 815	-28 417 815	-28 417 814	1
Muut rahoituskulut	0	0	-2 158	-2 158
Ylijäämä (-alijäämä) ennen satunnaisia eriä	26 099 877	23 999 877	29 416 808	5 416 931
 Ylijäämä (-alijäämä) ennen varauksia	26 099 877	23 999 877	29 416 808	5 416 931
 Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	5 014 750	5 014 750	5 014 750	0
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	31 114 627	29 014 627	34 431 558	5 416 931

TP Liikelaitosten ja taseyksiköiden investointien toteutumisvertailu

13

4500 Tilapalvelut-liikelaitos

	Talousarvio 2025	Muutokset	Muutettu TA 2025	Toteuma 31.12.2025	Poikkeama
PR30: Uudisrakentaminen T3	69 339 000	0	69 339 000	53 795 926	-15 543 074
PR301: Elinvoiman tulosalue T4	17 063 000	-3 100 000	13 963 000	11 688 578	-2 274 422
PR303: Kasvun ja oppimisen rakennukset T4	28 365 000	3 100 000	31 465 000	29 491 696	-1 973 304
PR310: Kaupunkiympäristön toimiala	2 591 000	0	2 591 000	1 151 183	-1 439 817
PR325: Tilapalvelut-liikelaitos T4	2 920 000	0	2 920 000	678 606	-2 241 394
PR320: Muu talonrakentaminen	18 400 000	0	18 400 000	10 785 863	-7 614 137
PR35: PR35-Perusparantaminen T3	10 000 000	0	10 000 000	9 337 927	-662 073
PR350: PR350-Perusparannukset T4	10 000 000	0	10 000 000	3 850 496	-6 149 504
PR351: PR351- Sisäilmaperusparannukset T4	0	0	0	1 890 639	1 890 639
PR352: PR352-Pihojen perusparannukset T4	0	0	0	2 891 627	2 891 627
PR353: Ammattikeittolaitteiden perusparannukset T4	0	0	0	307 122	307 122
PR354: PR354-Energiataloudelliset investoinnit T4	0	0	0	398 043	398 043
PR83: Osakkeet ja sijoitukset	21 497 380	0	21 497 380	21 647 380	150 000
PR833: Osakkeet ja sijoitukset Kaupunkiympäristön toimiala T4	21 497 380	0	21 497 380	21 647 380	150 000
Maa ja vesialueet	0	0	0	90 479	90 479

TP Liikelaitosten ja taseyksiköiden rahoituslaskelman toteutumisvertailu

Tilapalvelut-liikelaitos

1000 euroa	Talousarvio 2025	Muutettu TA 2025	Toteuma 31.12.2025	Poikkeama
Toiminnan rahavirta				
Liikelyljäämä (-alijäämä)	57 798	55 698	59 636	3 938
Poistot ja arvonalentumiset	58 000	60 200	61 638	1 439
Rahoitustuotot ja -kulut	-31 698	-31 698	-30 219	1 479
Tulorahoituksen korjauserät	0	0	148	148
	84 100	84 200	91 203	7 003
Investointien rahavirta				
Investointimenot	-100 836	-100 836	-84 872	15 964
Pysyvien vastaavien hyödykkeiden luovutustulot	0	0	1 252	1 252
	-100 836	-100 836	-83 620	17 216
Toiminnan ja investointien rahavirta	-16 737	-16 637	7 583	24 220
Rahoituksen rahavirta				
	0	0	8	8
Lainakannan muutokset				
Muut maksuvalmiuden muutokset				
Saamisten muutos	15 505	15 505	3 492	-12 013
Korottomien velkojen muutos	0	0	-11 084	-11 084
	15 505	15 505	-7 591	-23 097
Rahoituksen rahavirta	15 505	15 505	-7 583	-23 088
Rahavarojen muutos	-1 231	-1 131	0	1 131

Liitetietojen numerointi perustuu kirjanpitolautakunnan kuntajaoston yleisohjeeseen 18.6.2025.

1) Arvostusperiaatteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet

Jaksotusperiaatteet

Tulot ja menot on merkitty tuloslaskelmaan suoriteperusteen mukaisesti.

Pysyvät vastaavat

Pysyvien vastaavien aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja investointimenoihin saaduilla rahoitusosuuksilla.

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaisesti. Poistosuunnitelman mukaiset suunnitelmapoistojen laskentaperusteet on esitetty tuloslaskelman liitetiedoissa kohdassa 11. Suunnitelman mukaiset poistot.

Sijoitukset

Pysyvien vastaavien sijoitukset on merkitty taseeseen hankintamenoa tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan.

Rahoitusomaisuuden arvostus

Saamiset on merkitty taseeseen nimellisarvoon.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

6) Toimintatuotot tehtäväalueittain

	2025	2024
Myyntituotot	30 592 662,96	27 546 919,29
Maksutuotot	139 332,56	159 123,14
Vuokratuotot	302 453 224,50	290 139 342,43
Liiketoiminnan muut tuotot	3 180 872,29	3 169 296,66
<i>Toimintatuotot yhteensä</i>	<i>336 366 092,31</i>	<i>321 014 681,52</i>
Valmistus omaan käyttöön	109 528,97	87 820,80

9) Palvelujen ostojen erittely

	2025	2024
Muiden palvelujen ostot	68 766 742,52	65 811 072,74
<i>Kunnan palvelujen ostot yhteensä</i>	<i>68 766 742,52</i>	<i>65 811 072,74</i>

11) Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista kunnan tilinpäätöksessä

ESPOON KAUPUNGIN PYSYVIEN VASTAAVIEN POISTOSUUNNITELMA 1.12.2023 ALKAEN

Poistomenetelmä

16

Poistomenetelmänä käytetään kaikissa omaisuusryhmissä tasapoistomenetelmää.

Poistoajat

poistoaika

Omaisuusryhmä

vuotta

Aineettomat hyödykkeet

Muut pitkävaikutteiset menot

3

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

ei poisteta

Asuinrakennukset

30

Hallinto- ja laitosrakennukset

20

Asuin-, hallinto- ja laitosrakennusten perusparannukset

5-15

Kiinteät rakenteet ja laitteet

10-15

Koneet ja kalusto

3-5

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

ei poisteta

13) Pysyvien vastaavien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot

	2025	2024
Muut toimintatuotot		
Rakennusten myyntivoitot	561 149,33	205 500,00
Osakkeiden ja osuuksien myyntivoitot	57 909,43	118 316,19
<i>Myyntivoitot yhteensä</i>	<i>619 058,76</i>	<i>323 816,19</i>
Muut toimintakulut		
Osakkeiden ja osuuksien myyntitappiot	-766 747,92	-18 246,32
<i>Myyntitappiot yhteensä</i>	<i>-766 747,92</i>	<i>-18 246,32</i>

15) Erittely poistoeron muutoksista

	2025	2024
Peruspalvelujen kehittämisrahaston investointi-avustuksilla katettujen investointien poistoihin liittyvä poistoeron muutos	4 769 606,14	4 769 606,14
Investointivaraukseen liittyvä poistoeron muutos	245 143,89	245 143,89
<i>Poistoerin muutokset yhteensä</i>	<i>5 014 750,03</i>	<i>5 014 750,03</i>

18) Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

	2025	2024
<u>Aineettomat hyödykkeet</u>		
Aineettomat oikeudet		
Poistamaton hankintameno 1.1.	0,00	88,2
Siirrot erien välillä	0,00	-88,2
Poistamaton hankintameno 31.12.	0,00	0,00
Muut pitkävaikutteiset menot		
Poistamaton hankintameno 1.1.	5 526 042,95	6 904 251,29
Lisäykset tilikauden aikana	0,00	282 862,69
Siirrot erien välillä	-133 668,02	-81 046,62
Tilikauden poisto	-564 491,63	-1 573 110,52
Arvonlennukset ja niiden palautukset	0,00	-6 913,89
Poistamaton hankintameno 31.12.	4 827 883,30	5 526 042,95
<u>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</u>		
Poistamaton hankintameno 1.1.	5 526 042,95	6 904 339,49
Lisäykset tilikauden aikana	0,00	282 862,69
Siirrot erien välillä	-133 668,02	-81 134,82
Tilikauden poisto	-564 491,63	-1 573 110,52
Arvonlennukset ja niiden palautukset	0,00	-6 913,89
Poistamaton hankintameno 31.12.	4 827 883,30	5 526 042,95
<u>Aineelliset hyödykkeet</u>		
Maa- ja vesialueet		
Poistamaton hankintameno 1.1.	1 385 627,45	1 378 315,71
Lisäykset tilikauden aikana	90 479,05	7 311,74
Siirrot erien välillä	100 069,55	0,00
Poistamaton hankintameno 31.12.	1 576 176,05	1 385 627,45
Rakennukset		
Poistamaton hankintameno 1.1.	614 452 404,05	568 223 995,44
Lisäykset tilikauden aikana	4 363 963,31	20 068 749,36
Rahoitusosuudet tilikaudella	0,00	-65489,8
Vähennykset tilikauden aikana	-25 019,67	0,00
Siirrot erien välillä	45 527 816,53	82 136 222,92
Tilikauden poisto	-58 638 782,11	-54 479 070,70
Arvonlennukset ja niiden palautukset	-1 748 448,96	-1 432 003,17
Poistamaton hankintameno 31.12.	603 931 933,15	614 452 404,05

Kiinteät rakenteet ja laitteet

18

Poistamaton hankintameno 1.1.	2 825 011,15	3 302 477,81
Tilikauden poisto	-477 466,66	-477 466,66
Poistamaton hankintameno 31.12.	2 347 544,49	2 825 011,15

Koneet ja kalusto

Poistamaton hankintameno 1.1.	569 544,78	776 651,95
Tilikauden poisto	-207 107,17	-207 107,17
Poistamaton hankintameno 31.12.	362 437,61	569 544,78

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Poistamaton hankintameno 1.1.	88 512 069,89	103 625 655,73
Lisäykset tilikauden aikana	58 769 889,75	67 245 226,76
Rahoitusosuudet tilikaudella	0,00	-303 724,50
Siirrot erien välillä	-45 414 148,51	-82 055 088,10
Tilikauden poisto	-2 058,38	0,00
Poistamaton hankintameno 31.12.	101 865 752,75	88 512 069,89

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

<i>Poistamaton hankintameno 1.1.</i>	<i>707 744 657,32</i>	<i>677 307 096,64</i>
<i>Lisäykset tilikauden aikana</i>	<i>63 224 332,11</i>	<i>87 321 287,86</i>
<i>Rahoitusosuudet tilikaudella</i>	<i>0,00</i>	<i>-369 214,30</i>
<i>Vähennykset tilikauden aikana</i>	<i>-25 019,67</i>	<i>0,00</i>
<i>Siirrot erien välillä</i>	<i>213 737,57</i>	<i>81 134,82</i>
<i>Tilikauden poisto</i>	<i>-59 325 414,32</i>	<i>-55 163 644,53</i>
<i>Arvonlennukset ja niiden palautukset</i>	<i>-1 748 448,96</i>	<i>-1 432 003,17</i>
<i>Poistamaton hankintameno 31.12.</i>	<i>710 083 844,05</i>	<i>707 744 657,32</i>

Maa- ja vesialueet erittely

	2025	2024
Maa- ja vesialueet		
Kiinteistöjen liittymismaksut	1 576 176,05	1 385 627,45
<i>Maa- ja vesialueet yhteensä</i>	<i>1 576 176,05</i>	<i>1 385 627,45</i>

Pysyvien vastaavien sijoitukset

	2025	2024
Osakkeet konserniyhtiöt		
Hankintameno 1.1.	272 025 620,34	249 144 835,14
Lisäykset	21 342 088,32	22 880 785,20
Hankintameno 31.12.	293 367 708,66	272 025 620,34

Osakkeet ja osuudet osakkuusyhtiöt

19

Hankintameno 1.1.	14 086 931,78	13 131 640,34
Lisäykset	305 291,42	955 291,44
Hankintameno 31.12.	14 392 223,20	14 086 931,78
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	10 362 296,44	10 615 197,26
Vähennykset	-1 374 648,22	-252 900,82
Hankintameno 31.12.	8 987 648,22	10 362 296,44
Osakkeet ja osuudet yhteensä	316 747 580,08	296 474 848,56

Muut saamiset

Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	1 009 473,21	1 018 003,70
Lisäykset	0,00	4 437,22
Vähennykset	-8 360,62	-12 967,71
Siirrot erien välillä	-80 069,55	0,00
Hankintameno 31.12.	921 043,04	1 009 473,21

19) Omistuksia muissa yhteisöissä/ Konserniyhtiöt

Koy Espoon Keskukseen Pysäköintitalo, Espoo	100 %
Espoon Kaupinkallio Koy	59,72 %
Weegee Oy, Espoo	100 %
Koy Tapiolan Kulttuurialue	100 %
Espoon Keskuskeittiö Koy	100 %
Espoon Elä ja Asu Oy	100 %
Opinmäen Kampus Koy	100 %
Koy Sokinsuonkuja 4, Espoo	41,22 %
Matinkylän Uimahalli Koy	100 %
Koy Suviniityn Pysäköinti II 1 kpl E-osake	100 %
Espoon Koulu- ja Päiväkotitilat Koy	100 %
Espoon Sotekiinteistöt Koy	100 %
Matinkylän Lukio Koy	100 %
Tapiolan Louhi Koy	100 %

21) Omistuksia muissa yhteisöissä/ Osakkuusyhtiöt

Koy Espoon Asematori, Espoo	45,88 %
Koy Merenpauhu, Espoo	28,18 %
Koy Merenselkä, Espoo	20,04 %
Nuukiokeskus Oy, Espoo	20,72 %
Papinniityn Paikoitus Oy, Espoo	26,87 %
Koy Soukan liiketalo, Espoo	37,78 %

Koy Soukan Pienteollisuustalo, Espoo	23,66 %	20
Tapiolan Teollisuustalo Oy, Espoo	21,64 %	
Valurinkujan Paikotus Oy, Espoo	28,95 %	
Koy Espoon Terminaali, Helsinki	50,00 %	
Koy Espoon Niittykummun Metropysäköinti	27,59 %	
Otahalli Oy	50,00 %	
As.Oy Raijalax	21,49 %	
Koy Suviniityn Pysäköinti I	41,30 %	
Leppävaaran Pysäköinti Oy	1 %	

Espoon kaupunki laatii konsernitilinpäätöksen.

22) Saamisten erittely

	2025	2024
Lyhytaikaiset saamiset tytäryhteisöiltä		
Myyntisaamiset	974 902,97	747 188,57
Siirtosaamiset	0,00	224055,5
<i>Yhteensä</i>	<i>974 902,97</i>	<i>971 244,07</i>
Lyhytaikaiset saamiset kuntayhtymiltä, joissa kunta on jäsenenä		
Myyntisaamiset	0,00	673,75
<i>Yhteensä</i>	<i>0,00</i>	<i>673,75</i>
Lyhytaikaiset saamiset osakkuusyhteisöiltä,		
Myyntisaamiset	2 325,26	0,00
<i>Yhteensä</i>	<i>2 325,26</i>	<i>0,00</i>
<i>Saamiset yhteensä</i>	<i>977 228,23</i>	<i>971 917,82</i>

23) Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät

	2025	2024
Pitkäaikaiset siirtosaamiset		
Muut tulojäämät	361 446,62	361 446,62
<i>Pitkäaikaiset siirtosaamiset yhteensä</i>	<i>361 446,62</i>	<i>361 446,62</i>
Lyhytaikaiset siirtosaamiset		
Tulojäämät		
Muut tulojäämät	168 277,18	226 528,20
<i>Tulojäämät yhteensä</i>	<i>168 277,18</i>	<i>226 528,20</i>
<i>Siirtosaamiset yhteensä</i>	<i>529 723,80</i>	<i>587 974,82</i>

24) Oman pääoman erittely

	2025	2024
Peruspääoma 1.1.	568 356 287,18	568 356 287,18
Peruspääoma 31.12.	568 356 287,18	568 356 287,18
Edellisten tilikausien ylijäämä 1.1.	309 915 403,01	309 915 403,01
Edellisten tilikausien ylijäämä 31.1.	335 004 922,06	309 915 403,01
Tilikauden ylijäämä	34 431 557,79	25 089 519,05
<i>Oma pääoma yhteensä</i>	<i>937 792 767,03</i>	<i>903 361 209,24</i>

26) Pitkäaikaiset velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

	2025	2024
Pitkäaikaiset velat		
Saadut ennakot	5 764 809,45	5 841 503,14
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	<i>5 764 809,45</i>	<i>5 841 503,14</i>

29) Velat lähiyhteisöille

	2025	2024
Pitkäaikaiset velat		
Tytäryhteisöille		
Saadut ennakot	5 764 809,45	5 841 503,14
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>	<i>5 764 809,45</i>	<i>5 841 503,14</i>

Lyhytaikaiset velat		
Tytäryhteisöille		
Saadut ennakot	-76 693,69	0,00
Ostovelat	558 211,95	193 736,80
<i>Yhteensä</i>	<i>481 518,26</i>	<i>193 736,80</i>

Kuntayhtymille		
Saadut ennakot	0,00	0,00
Ostovelat	-190 149,51	266 587,18
<i>Yhteensä</i>	<i>-190 149,51</i>	<i>266 587,18</i>

Osakkuusyhteisöille		
Saadut ennakot	76 693,69	76 693,69
Ostovelat	-51 270,43	226 858,21
<i>Yhteensä</i>	<i>25 423,26</i>	<i>303 551,90</i>
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>	<i>316 792,01</i>	<i>763 875,88</i>
<i>Vieras pääoma yhteensä</i>	<i>6 081 601,46</i>	<i>6 605 379,02</i>

31) Muiden velkojen erittely

	2025	2024
Muut velat		
Liittymismaksut	972	972
Muut velat	27 763,53	25 903,73
<i>Muut velat yhteensä</i>	<i>28 735,53</i>	<i>26 875,73</i>

32) Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

	2025	2024
Lyhytaikaiset siirtovelat		
Palkkojen ja henkilösivukulujen jaksotukset	4 114 487,90	3 977 380,56
Menojäämät	0,00	532 154,28
<i>Lyhytaikaiset siirtovelat yhteensä</i>	<i>4 114 487,90</i>	<i>4 509 534,84</i>
<i>Siirtovelat yhteensä</i>	<i>4 114 487,90</i>	<i>4 509 534,84</i>

VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**37) Vuokravastuut**

	2025	2024
Vuokravastuut yhteensä	609 314 409,75	638 713 599,00
- siitä seuraavalla tilikaudella maksettava osuus	67 331 345,76	64 401 345,86
- siitä PPP-hankkeet (public-private partnership)	279 995 905,78	296 400 062,19
- siitä sopimukseen sisältyvät lunastusveloitteet		
- siitä kuntakonsernin sisäiset vuokravastuut	4 539 901,20	4 738 130,76

40) Muut taseen ulkopuoliset järjestelyt

	2025	2024
Arvonlisäveron palautusvastuu		
Alv-vähennyksen/-palautuksen kohteena ollut kiinteistö myydään tai siirretään vähennyskelvottomaan käyttöön.	78 088 462,56	78 130 604,35

HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT**41) Henkilöstön lukumäärä 31.12.**

	2025	2024
Henkilöstön lukumäärä	470	476

45) Kirjanpidon eriyttäminen (kilpailulaki 30 d §)

Eriyttämislaskelma sisältää Tilapalvelut-liikelaitoksen tilojen vuokraustoiminnan kaupungin ulkopuolisten tahojen kanssa.

Eriyttäminen on tehty käyttäen kirjanpidon ja vuokrasovelluksen aineistoja. Tulot ovat kirjanpidon toteuman mukaiset. Menot on jaettu tulojen suhteessa. Menojen jaossa on mukana kaikki toimitilajohtamisen toiminta- ja rahoituskulut sekä poistot.

Eriytetyn toiminnan tuloslaskelma

TULOSLASKELMA		1.1.-31.12.2024	
Liikevaihto		4 277 335	
Materiaalit ja palvelut		-593 205	
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		-294 188	
Palvelujen ostot		-299 016	
Henkilöstökulut		-50 317	
Poistot ja arvonalentumiset		-860 778	
Liiketoiminnan muut kulut			
Avustukset		-10 403	
Muut kulut		-1 342 902	
Liikelylijäämä (-alijäämä)		1 419 730	33,2 %
Rahoitustuotot ja -kulut			
Kunnalle maksetut korkokulut	-25 123		
Muille maksetut korkokulut			
Korvaus peruspääomasta	-396 859		
Muut rahoituskulut		-421 982	
Ylijäämä (alijäämä) ennen satunnaisia eriä		997 748	23,3 %

TILAPALVELUT-LIIKELAITOS**KÄYTETYT KIRJANPITOKIRJAT 2025**

Kirjanpitokirjojen, tositelajien ja säilytystapojen osalta noudatetaan samaa käytäntöä Espoon kaupungin kanssa.

TOSITELAJIT

Automaattinen kopiointi
Kassa/Maksatus
Kassa/Tulot
KOM KEH-oikaisu
KOM Käytöstäpoisto
KOM Lisäys
KOM Muut tapahtumat
KOM Oikaisu
KOM Poistot
KOM Valmiiksikirjaus
Muistio sisäinen
Myyntilaskut
Myyntisuoritukset
Ostolaskut
Ostomaksut
Palkat ja palkkiot
Sisäinen laskutus Hektori
TA Sisäinen laskutus
Verolliset tapahtumat

Liitteiden erittely:**Liite 6 Toimintatuotot tehtäväalueittain**

Liite 6.1 EK LiikelaistostenTuloslaskelma Pitkä_Tilapalvelut_205_2025

Liite 11 Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista kunnan tilinpäätöksessä

Liite 11.1 Pysyvien vastaavien poistoajat vuodelle 2025

Liite 13 Pysyvien vastaavien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot

Liite 13.1 EK RTR Pääkirjaraportti_351000_Pysyvien vastaavien luovutusvoit._2025

Liite 13.2 Käytöstäpoistot 2025

Liite 13.3 EK RTR Pääkirjaraportti_492000_Pysyvien vastaavien hyöd luovutustappiot_2025

Liite 15 Erittely poistoeron muutoksista

Liite 15.1 Tilapalvelut, poistoero vähennys ja lisäys vuonna 2025

Liite 15.2 Pääkirjaraportti_210000_Kertynyt poistoero_205_2025

Liite 18 Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

Liite 18.1 EK RTR Pysyvien vastaavien erittely_Tilapalvelut_205_2025

Liite 18.2 KEH-erittelyraportti 2025

Liite 18.3 EK Investointiraportti_Tilapalvelut_205_2025

Liite 18.4 Pääkirjaraportti pelkistetty_Investoinnit_Toimintokoodit_Tilapalvelut_2025

Liite 18.5 2025 heitot Tilpa projekteittain_Anne K. ja Terhi_2.2.2026

Liite 18.6 EK RTR Pääkirjaraportti_110200_Kiinteistöjen liittymismaksut_205_2025

Liite 18.7 Pääkirjaraportti_Osakkeet org 205_2025_3.2.2025

Liite 18.8 Pysyvien vastaavien erittely_Osakkeet_Tilapalvelut org 205_2025

Liite 18.9 Pääkirjaraportti_124800 Liittymismaksut palautet_Tilapalvelut_2025

Liite 18.10 Pysyvien vastaavien erittely_124800_Tilapalvelut_2025

Liite 22 Saamisten erittely

Liite 22.1 Saamiset_172100 saldokyselyt_Tilapalvelut_2025

Liite 22.2 Tase-erittelyt_172100-Myyntisaamiset myyntireskontra_org 2025_Lehtola Elias

Liite 23 Siirtosaamiin sisältyvät olennaiset erät

Liite 23.1 EK RTR Pääkirjaraportti_171230_Muut siirtosaamiset,pit_205_2025

Liite 23.2 Saldoselvittely 171230-org 205_31.12.2025

Liite 23.3 AICO_Tos 909_Otaniemen paloaseman tulojäämä vuodelta 2021

Liite 23.4 Muistio_Tos 1217_Otaniemen paloaseman tulojäämä vuodelta 2022

Liite 23.5 AICO muistio_Tos 6093_Tulojäämän oikaisu 2024

Liite 24 Oman pääoman erittely

Liite 24.1 EK Liikelaistosten Tase Pitkä_Tilapalvelut_205_2025

Liite 24.2 Pääkirjaraportti_20000_Peruspääoma_205_2025

Liite 26 Pitkäaikaiset velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

- Liite 26.1 Pääkirjaraportti_244900_Saadut ennakot pitkäai_205_2025
Liite 26.2 Vuokrasopimus kallioluola

26

Liite 29 Velat lähiyhteisöille

- Liite 29.1 Velat lähiyhteisöille_Tilapalvelut_2025
Liite 29.2 Kirjanpidon saldot konserniyhtiöittäin_Tilapalvelut_31.12.2025

Liite 31 Muiden velkojen erittely

- Liite 31.1 Pääkirjaraportti_246900_org 205_2025
Liite 31.2 Tapiolan liiketalon ÄOy:n rahavakuus
Liite 31.3 VS 246900-Liittymismaksut ja muut velat pitkäaikainen
Liite 31.4 256931_Pääkirjaraportti_2025_Elias Lehtola

Liite 32 Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

- Liite 32.1 EK RTR Pääkirjaraportti_258000_Lomapalkkajaksotus_org 2025_31.12.2025
Liite 32.2 Täsmäytys lomapalkkajaks 2020 - 2025_Marjo Hiltunen
Liite 32.3 Kvtes Lomavarauserittely kirjanpito 31.12.2025
Liite 32.4 Ttes Lomavarauserittely kirjanpito 31.12.2025
Liite 32.5 Vuorotyöjaksotus_2025 ja purku 2024_Marjo Hiltunen
Liite 32.6 Jaksotyövelka 2025-2026_Marjo Hiltunen

Liite 37 Vuokravastuut

- Liite 37.1 Ulkoisten vuokrien vyörytys tilinpäätös 2025
Liite 37.2 PPP kohteiden palvelumaksuvastuu 2026-2043

Liite 40 Muut taseen ulkopuoliset järjestelyt

- Liite 40.1 ALV-palautusvastuut TP2025

Liite 45 Kirjanpidon eriyttäminen (kilpailulaki 30 d §)

- Liite 45.1 Kirjanpidon eriyttäminen_org 205_2025_Päivi Turunen

ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa2026

27

Puheenjohtaja

Henna Partanen, puheenjohtaja

Inka Hopsu, varajäsen

Tere Sammallahti, varapuheenjohtaja

Mikko Laakso, varajäsen

Jäsenet

Kerttu-Liisa Kilpijoki

Sini Juuti, varajäsen

Noora Fagerström

Elena Stenholm, varajäsen

Tony Hagerlund

Risto Nevanlinna, varajäsen

Helena Marttila

Helena Tiitinen, varajäsen

Ari Schauman

Henrik Haapajärvi, varajäsen

Nina af Hällström

Karin Cerderlöf, varajäsen

Jussi Holma

Matias Ollila, varajäsen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta annetaan kertomus, joka on Espoon kaupungin tilintarkastuskertomus.