

Tilapalvelut-liikelaitos OVK I

20.5.2024

Tila- ja asuntojaos

Päivi Turunen, Heikki Moisander, Maija Lehtinen

Tilapalvelut-liikelaitos

Milj. EUR	TOT	MTA	ENN	Poikkeama
Tilapalvelut-liikelaitos	2023	2024	2024	ENN-MTA
Toimintatuotot	290	314	315	1
Toimintakulut	-193	-201	-206	-5
TOIMINTAKATE	97	113	109	-4

Toimintatuotot

- Talouden arvioidaan toteutuvan alle tulostavoitteen **-2,9 milj. euroa** (tulostavoite on 22 milj. euroa). Toimintakatteen jälkeen tuloslaskelmassa on rahoituskuluja ja poistoja. Tämä selittää eron toimintakatteen ja tulostavoitteen välillä.

Toimintakulut

- On riski, että ulkoiset vuokra- ja vastikemenot ylittävät talousarvion merkittävästi. Vuoden 2023 kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi nousi 5,5 % alkuvuoteen painottuen eikä kohonnutta hintatasoa voitu kaikilta osin ottaa huomioon vuoden 2024 talousarvioaikataulussa.
- Energiakustannusten ennustetaan alittuvan.

Toiminta

- Kunnossapidon toiminnanohjausjärjestelmän (Voima) toimitusprojekti on projektisuunnitelmassa esitetyssä aikataulussa mutta projektin riskinä on kustannusten ylitys, vaikka toimintoja on priorisoitu, vaiheistettu ja karsittu.

Taulukko 1: Tulosennusteen yhteenveto

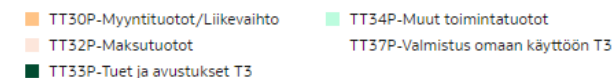
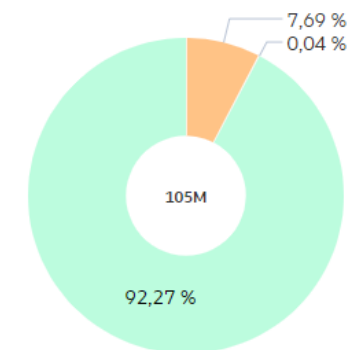
	Ennuste	KS	2023
Tulot	-315,1	-314,4	-290,2
Henkilöstö	24,8	24,8	23,1
Palvelutuotanto	35,3	34,4	33,5
Energia ja vesi	24,2	25,8	22,8
Vuokratulot	90,8	83,8	82,7
Muut kulut	9,3	7,7	9,0
Sisäiset kulut	24,1	24,4	22,0
Poistot	56,1	57,0	56,7
Rahoituskulut	31,3	34,1	29,8
Tulostavoite	22,1	22,1	21,4
Yhteensä	2,9	-0,3	10,8

Huhtikuun taloustilanne OVK 1

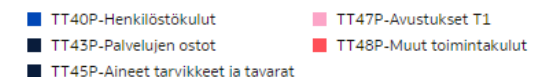
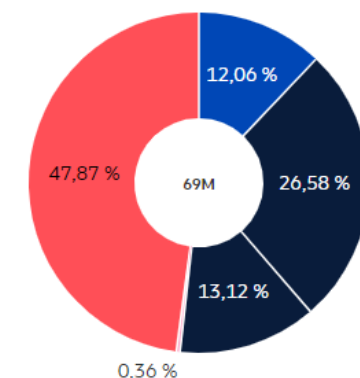


Muissa toimintatuloissa on vuokratulot

Toteuma - tulot tiliryhmittäin



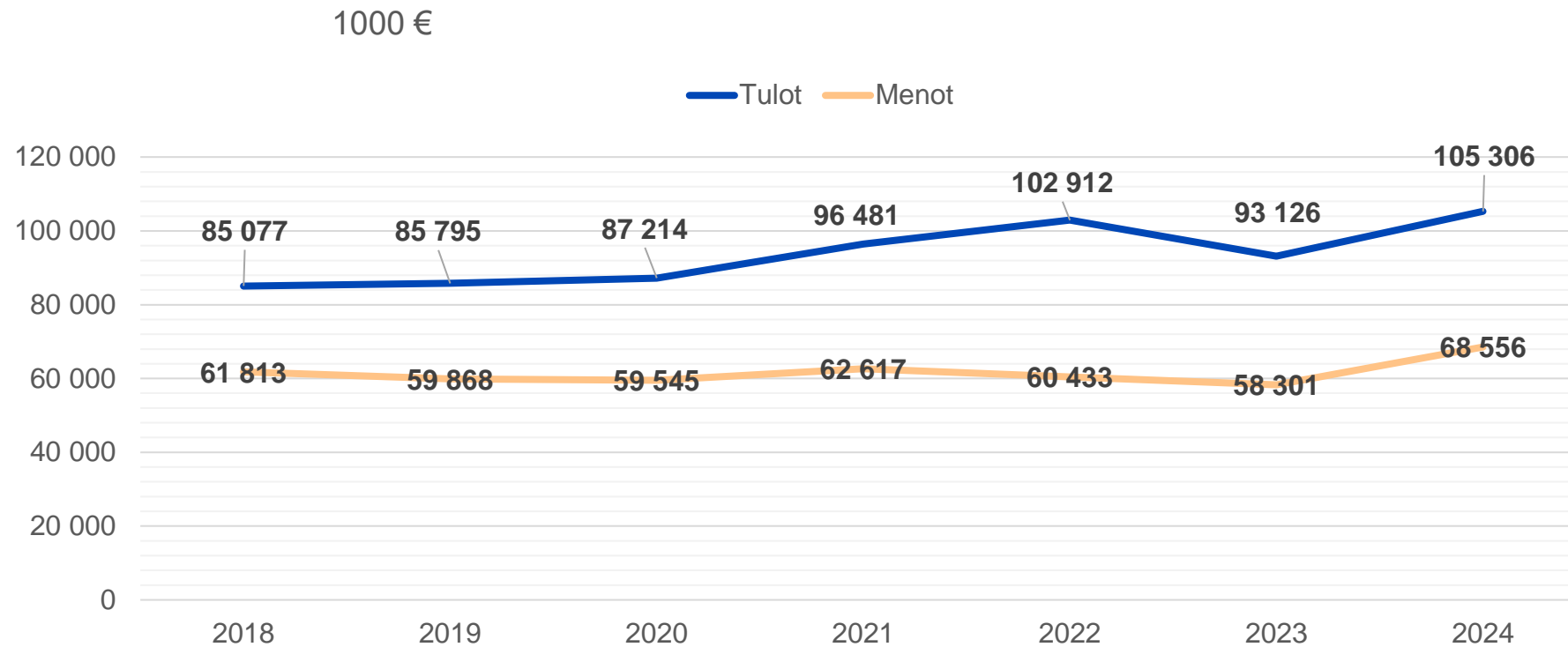
Toteuma - kulut tiliryhmittäin



Muissa toimintakuluissa on ulosmaksettavat vuokramenot. Ulkoiset vuokramenot kasvaneet, koska 2023 kyki indeksi nousi 5,5%.

Toimintakate	Toimintatulot/kulut	Tilitaso	Käyttösuunnitelma	Toteuma EV	Toteuma	Vuosi muutos
Toimintakate	TT30-Toimintatuotot	▶ TT30P-Myyntituotot/Liikevaihto	24 882 340	5 719 684	8 096 860	41,6 %
		▶ TT32P-Maksutuotot		46 225	39 803	-13,9 %
		▶ TT33P-Tuet ja avustukset T3		0	0	
		▶ TT34P-Muut toimintatuotot	289 503 998	87 360 530	97 169 635	11,2 %
	TT30-Toimintatuotot yhteensä		314 386 338	93 126 439	105 306 299	13,1 %
Toimintakate	TT37-Valmistus omaan käyttöön T4	▶ TT37P-Valmistus omaan käyttöön T3	100 000	0	0	
		TT37-Valmistus omaan käyttöön T4 yhteensä		100 000	0	0
Toimintakate	TT40-Toimintakulut	▶ TT40P-Henkilöstökulut	-24 803 687	-7 334 662	-8 270 503	12,8 %
		▶ TT43P-Palvelujen ostot	-62 633 731	-16 373 275	-18 225 039	11,3 %
		▶ TT45P-Aineet tarvikkeet ja tavarat	-26 771 395	-8 064 326	-8 994 096	11,5 %
		▶ TT47P-Avustukset T1	-750 000	-248 304	-248 304	0,0 %
		▶ TT48P-Muut toimintakulut	-86 354 328	-26 298 770	-32 817 998	24,8 %
	TT40-Toimintakulut yhteensä		-201 313 142	-58 319 338	-68 555 940	17,6 %
Toimintakate yhteensä			113 173 197	34 807 102	36 750 359	5,6 %

Tilapalvelut-liikelaitos, tulot ja menot



Tilapalvelut liikelaitoksen sitovat tulostavoitteet vuodelle 2024

- Liikelaitoksen vuoden 2024 tulostavoite on 22,0 milj. euroa ylijäämäinen tulos ennen varauksia.
 - Tulostavoite jää -2,9 milj. euroa alle tavoitteen.
- Liikelaitoksen talousrakennusinvestointien hankkeiden toteutuminen valtuuston päättämän talousarvion sekä taloussuunnitelman investointiohjelman aikataulun ja kustannusarvion mukaisesti
- Kaikkien investointien ennuste on 123,3 milj. euroa (TA 129,3 milj. euroa. Tähän esitetään 1 milj. euroa lisäystä Tapiolan päiväkodin peruskorjaukseen. Tämä huomioitu ennusteessa).
- Uudisrakentamisen ennuste on 91,8 milj. euroa (TA 97,9 milj. euroa).
 - Tulostavoite jää -7 milj. euroa alle ohjelman tavoitteen.



PPP-palvelumaksut ja ulkoiset vuokrat sekä vastikkeet

- PPP-kohteisiin tuli lisää Perkkään päiväkotia, Kilon koulu ja päiväkotia yhteensä 9 900 m², joiden vuoksi palvelumaksut nousevat 4,1 milj. euroa. Hintatason nousun vaikutuksesta palvelumaksut nousevat kaikissa kohteissa yhteensä 0,6 milj. euroa.
- Ulkoiset rakennusten vuokrasopimukset ovat indeksisidonnaisia ja tilastokeskuksen kiinteistön ylläpitokustannusten indeksi nousi 5,5 % vuonna 2023 minkä seurauksena rakennusten vuokrat ja välillisesti myös hoitovastikkeet nousevat yhteensä 3,1 milj. euroa.
- Ennusteessa rahoitusvastikkeiden nousuksi on arvioitu 0,3 milj. euroa.

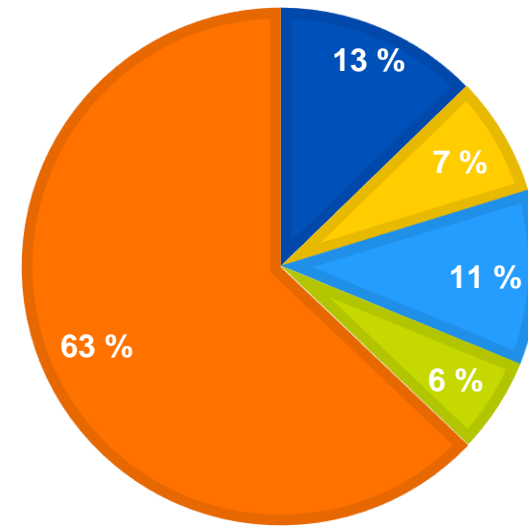
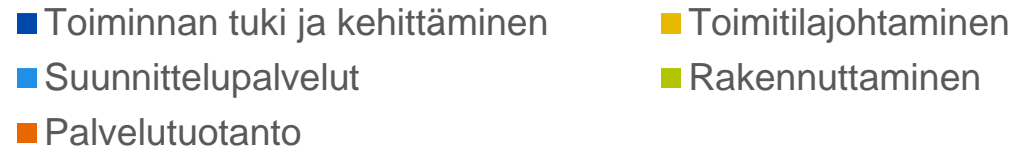
Toiminta ja talous

- Kunnossapidon Voima –järjestelmän käyttöönoton valmistelu jatkuu tiiviisti.
- TakE-tavoitteita edistetään.
- Henkilöstön rekrytoinnit ovat onnistuneet hyvin.
- Pääoman vapauttamiseksi tehtävät myynnit ovat vaikeutuneet ja salkkujen valmistelu on muuttunut. Huhtikuun loppuun mennessä on päätetty kahden kohteen myynnistä, mutta kauppoja ei ole vielä tehty. Bembölen skolan ja Nuuksion koulun myynnit ovat palautuneet kilpailutukseen.



Henkilöstökulujen toteuma 30.4.2024

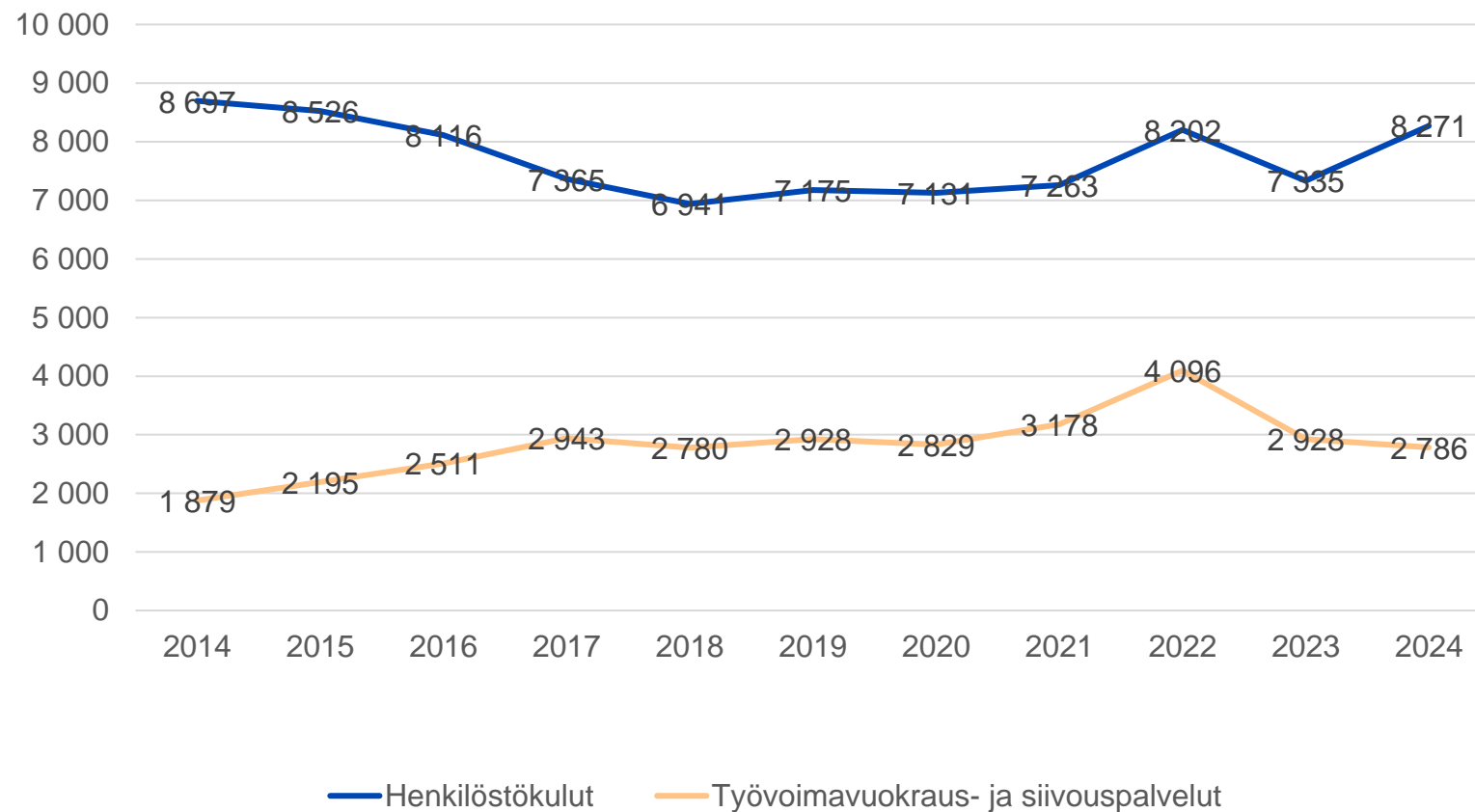
- Henkilöstömäärä 451
- Henkilöstökustannusten toteuma 8,3 milj. euroa, talousarviossa 24,8 milj. euroa (toteuma 33,3%).
- Henkilöstökulut nousseet edellisestä vuodesta huhtikuun tilanteesta 0,94 milj. euroa (12,8 %)
- Henkilöstökulujen arvioidaan toteutuvan hieman yli talousarvion.
- Sairauspoissaolojen määrä on sama kuin edellisen vuoden ensimmäisessä kvartaalissa 17,73 pv/tt.
- Säästövapaiden määrä on laskenut edelleen edellisestä vuodesta 61% (341 pv).



Henkilöstökulut	4/2023	4/2024	Muutos %
Toiminnan tuki ja kehittäminen	836 958	1 055 061	26,1
Toimitilajohtaminen	593 107	622 337	4,9
Suunnittelupalvelut	860 875	901 829	4,8
Rakennuttaminen	464 821	490 144	5,4
Palvelutuotanto	4 579 802	5 201 130	13,6

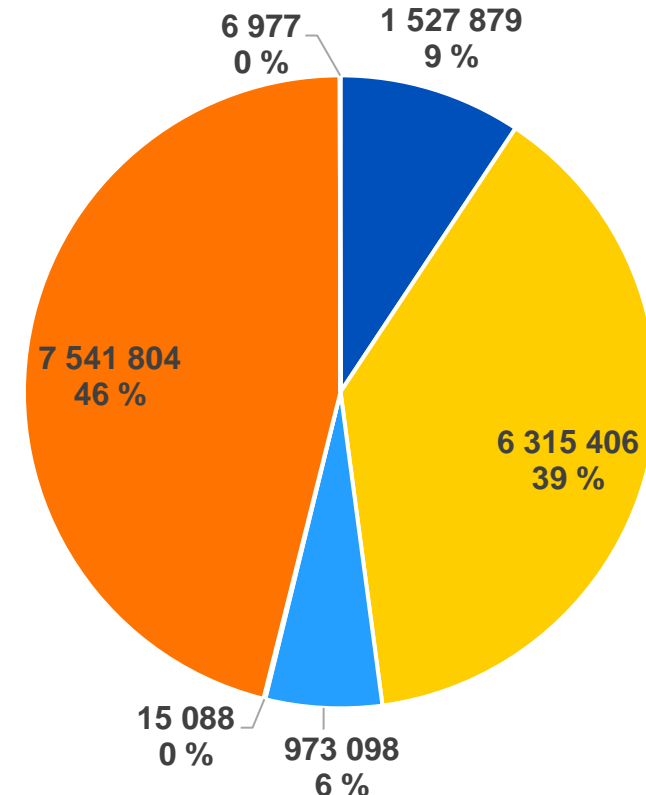
Henkilöstökulut ja työvoimavuokraus sekä siivouspalvelut, huhtikuu 2014-2024

- Henkilöstökulut ovat olleet tasaiset vuodesta 2018 alkaen ja nyt vuonna 2022 ja 2024 hieman nousseet.
- Työvoiman vuokraus on muuten tasainen paitsi 2020-2022 hieman noussut koronan aiheuttaman lisäpalvelutarpeen vuoksi
- Ostettu lähinnä vahtimestaripalvelua Seuresta sekä sopimussiivousta.



Palvelujen ostot toteuma 30.4.2024

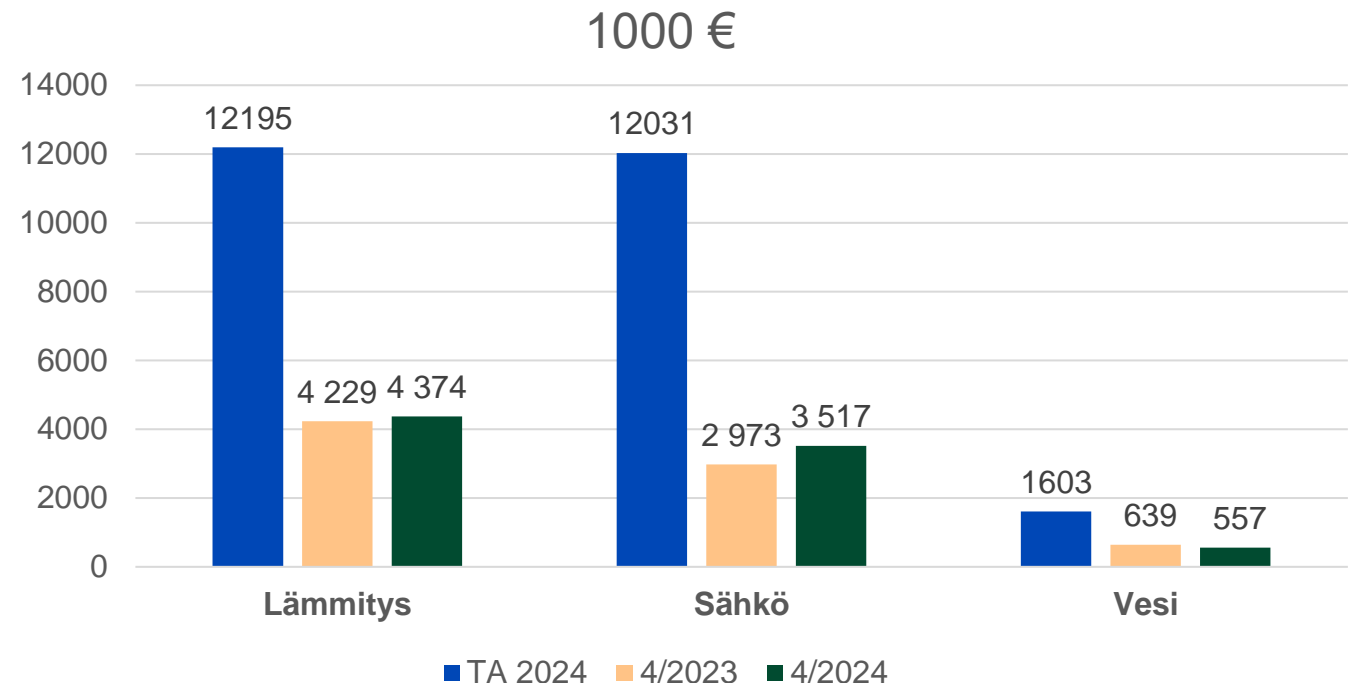
- Toteuma 18,2 milj. euroa, talousarvio 62,6 milj. euroa (tot. 29,1 %)
- Palvelujen ostot nousseet edellisestä vuodesta huhtikuun tilanteesta 1,9 milj. euroa; 11,4 %
- Palvelujen ostojen ennustetaan ylittyvän 1,7 milj. eurolla
- Työvoimavuokrauspalvelut ovat laskeneet 0,1 milj. eurolla (31,2 %) edelliseen vuoteen verrattuna.
- Puhtaanapalvelukustannukset ovat kasvaneet 0,3 milj. eurolla (8,0%) edelliseen vuoteen verrattuna.



- Toiminnan tuki ja kehittäminen
- Suunnittelupalvelut
- Toimitilajohtaminen
- Toimitilajohtaminen
- Rakennuttaminen
- Palvelutuotanto

Aineet, tarvikkeet ja tavarat toteuma 30.4.2024

- Toteuma 9,0 milj. euroa, talousarvio 26,8 milj. euroa (tot. 33,6 %)
- Aineet, tarvikkeet ja tavara -ostot nousseet edellisestä vuodesta huhtikuu tilanteesta 0,9 milj. euroa; 11,5 %.
- Aineet, tarvikkeet ja tavarat ennustetaan alittavan budjetin 1,6 milj. eurolla.
- **Suurimmat erät ovat lämmitys, sähkö ja vesi.**
Lämmityksen hintatason arvioidaan pysyvän ennallaan, mutta 2024 alkuvuosi ennustaa korkeampaa astepäivälukua.
Sähkön hinta kiinnitetty ja suojausten ansiosta viime vuonna maksettiin markkinahintaa vähemmän, mutta kuluvana vuonna hieman enemmän.



Investointien toteumat ja ennusteet 2024

- **Investointien ennuste** on 123,4 milj. (TA 129,4 milj. euroa), joka on 6 milj. euroa talousarviota alempi. Tässä on huomioitu Tapiolan päiväkodin peruskorjauksen määrärahalisäys 1 milj. euroa.
- Uudisrakentamisen ennuste on 91,9 milj. euroa (TA 97,9 milj. euroa), joka on 6 milj. euroa talousarviota korkeampi (tämä ennen 1 milj. euron korotusta).
- Toimitilahankkeet edistyvät pääsääntöisesti talousarvion mukaan. Yksittäisissä hankkeissa on negatiivisia ja positiivisia poikkeamia. Investointiohjelman mukaisista uudisrakentamisen määrärahoista ennustetaan jäävän käyttämättä vähintään 6,0 milj. euroa.



Investoinnit

Hankekohtaisia **alituksia** ennustetaan olevan

- Tapiolan uimanhalli -hankkeella 8 milj. euroa
- Kaupunginpuutarhan puutyöhalli 0,8 milj. euroa
- Viherkallion päiväkoti 0,6 milj. euroa
- Esisuunnittelu ja tutkimukset 0,6 milj. euroa
- Vallipuiston päiväkoti -hankkeella 0,5 milj. euroa
- Kulttuurikeskuksen teatteri -hankkeella 0,2 milj. euroa
- Toimitilojen muutokset -hankkeella 0,2 milj. euroa

Hankekohtaisia **ylityksiä** ennustetaan olevan seuraavissa hankkeissa:

- Tähystäjän päiväkoti -hankkeella 1,2 milj. euroa
- Hyökyluonon pysäköintilaitos -hankkeella 0,5 milj. euroa
- Sähköautojen latausinfra -hankkeella 0,7 milj. euroa
- Espoolaisten talo 0,6 milj. euroa
- Aarrekartan päiväkoti -hankkeella 0,8 milj. euroa
- Oittaaan uimarannan pukutilat 0,1 milj. euroa

Investoinnit toimialoittain

30.4.2024

	Käyttösuunnitelma (alkuperäinen)	Ennuste	Poikkeama ENN-KS
	2024	2024	
	Vuosi yhteensä		
Toimitilojen rakentamisen projektit	106 904 000	100 797 362	-6 106 638
Uudisrakentaminen T3	97 904 000	91 797 362	-6 106 638
Elinvoiman tulosalue T4	14 300 000	6 123 391	-8 176 609
Elinvoiman tulosalue T5	14 300 000	6 123 391	-8 176 609
PR30001-Kulttuuritoimen rakennukset T6	1 500 000	1 250 000	-250 000
PR30002-Liikunnan rakennukset T6	12 800 000	4 873 391	-7 926 609
Kasvun ja oppimisen rakennukset T4	57 441 000	59 317 828	1 876 828
Kaupunkiympäristön toimiala	1 000 000	200 000	-800 000
Tilapalvelut-liikelaitos T4	10 813 000	11 388 852	-424 148
Muu talonrakentaminen	14 350 000	14 767 291	1 417 291
PR35-Perusparantaminen	9 000 000	9 000 000	0
Muut Investointiprojektit	22 458 480	22 458 480	0
Osakkeet ja sijoitukset	22 458 480	22 458 480	0
Yhteensä	129 362 480	123 255 842	-6 106 638



▲ Projektin nimi	↕ Projektityyppi	↕ Projektityypin tarkenne	↕ Vaihe	↕ Aikataulu 1 kk	«	»									
				01/24	02/24	03/24	04/24	05/24	06/24	07/24	08/24	09/24	10/24	11/24	12/24
Aarrekartan päiväkoti	Päiväkoti	Investointihanke	7. Rakentaminen												
Espoolaistentalo	Toimistorakennus tai toimis...	Selvityskohde inv. ohjelm...	3. Hankesuunnittelu												
Hösmärinpuiston koulun muutos päiväkodiksi	Päiväkoti	Investointihanke	5. Suunnittelu												
Hyökyvuoren pysäköintilaitos	Pysäköintilaitos	Investointihanke	7. Rakentaminen												
Kalajärven koulu, päiväkoti ja nuorisotila - uudisrakennus	Koulu, päiväkoti ja muu	Investointihanke	7. Rakentaminen												
Karhusaaren päärakennuksen julkisivukorjaus	Tilapalveluiden rakennus	Investointihanke	8.1 Takuu aika												
Karhusuon koulu, vaihe 1 lunastus	Koulu	Investointihanke	8.4 Vuokrakuusi k...												
Kaupunginpuutarhan puutyöhalli	Tukikohta	Investointihanke	5. Suunnittelu												
Kulttuurikeskuksen teatteri	Kulttuurirakennus	Investointihanke	5. Suunnittelu												
Leppäsillan päiväkoti	Päiväkoti	Investointihanke													
Lipunkantajanpolun päiväkoti	Päiväkoti	Investointihanke	8.2 10-vuotisvastuu												
Mattbergets daghem siirtokelpoinen päiväkoti	Päiväkoti	Investointihanke													
Mattlidens skolan lisätilat	Siirtokelpoinen koulu	Vuokrahanke	8.2 10-vuotisvastuu												
Oittaaan uimarannan pukutilat	Liikunnan rakennus	Investointihanke	7. Rakentaminen												
Olarin talvipuutarha ja nuorisotila	Tilapalveluiden rakennus	Investointihanke													
Sunan koulu - peruskorjaus ja laajennus	Koulu	Investointihanke	5. Suunnittelu												
Tähystäjän päiväkoti Utkikens daghem	Päiväkoti	Investointihanke	7. Rakentaminen												
Tapiolan päiväkodin peruskorjaus	Päiväkoti	Investointihanke	7. Rakentaminen												
Tapiolan uimahalli - peruskorjaus ja laajennus	Uimahalli	Investointihanke	6. Rakentamisen ...												
Tiistilän koulu ja päiväkoti	Koulu ja päiväkoti	Investointihanke	7. Rakentaminen												
Tontunmäen kenttä	Muu KOTO:n rakennus	Investointihanke													
Vallipuiston päiväkoti	Päiväkoti	Investointihanke	4. Suunnittelun val...												
Viherkallion päiväkoti - korvaava uudisrakennus	Päiväkoti	Investointihanke	7. Rakentaminen												

Palvelutuotteet

Palvelutuote	Eur TP	Eur TA	Eur ENN	Suorite TP	Suorite TA	Suorite ENN	Eur/Suorite TP	Eur/Suorite TA	Eur/Suorite ENN	ENN/TP M	ENN/TA M
Vuokrauspalvelut	115 658 579	109 504 253	116 008 040	1 073 466	1 081 955	1 083 956	107,74	101,21	107,02	-0,67 %	5,74 %
Siivouspalvelut oma tuotanto	4 455 687	6 150 768	6 089 740	236 050	236 050	236 050	18,88	26,06	25,80	36,67 %	-0,99 %
Siivouspalvelut ostopalvelut	10 450 274	11 821 947	11 685 644	490 252	490 252	490 252	21,32	24,11	23,84	11,82 %	-1,15 %
Kiinteistönhoito oma tuotanto	5 363 723	5 098 155	5 463 599	610 941	610 941	610 941	8,78	8,34	8,94	1,86 %	7,17 %
Kiinteistönhoito ostopalvelut	1 738 868	3 065 821	3 029 780	257 862	257 862	284 046	6,74	11,89	10,67	58,18 %	-10,29 %

Ulkoiset vuokramenot ovat nousseet, koska kiinteistöjen ylläpitokustannus indeksi nousi vuonna 2023 5,5% ja se näkyy vuoden 2024 hinnoissa.

PPP-kohteisiin tuli lisää Perkkaan päiväkotia, Kilon koulu ja päiväkotia 9 900 m², joka vaikuttaa myös pieneltä osaltaan.

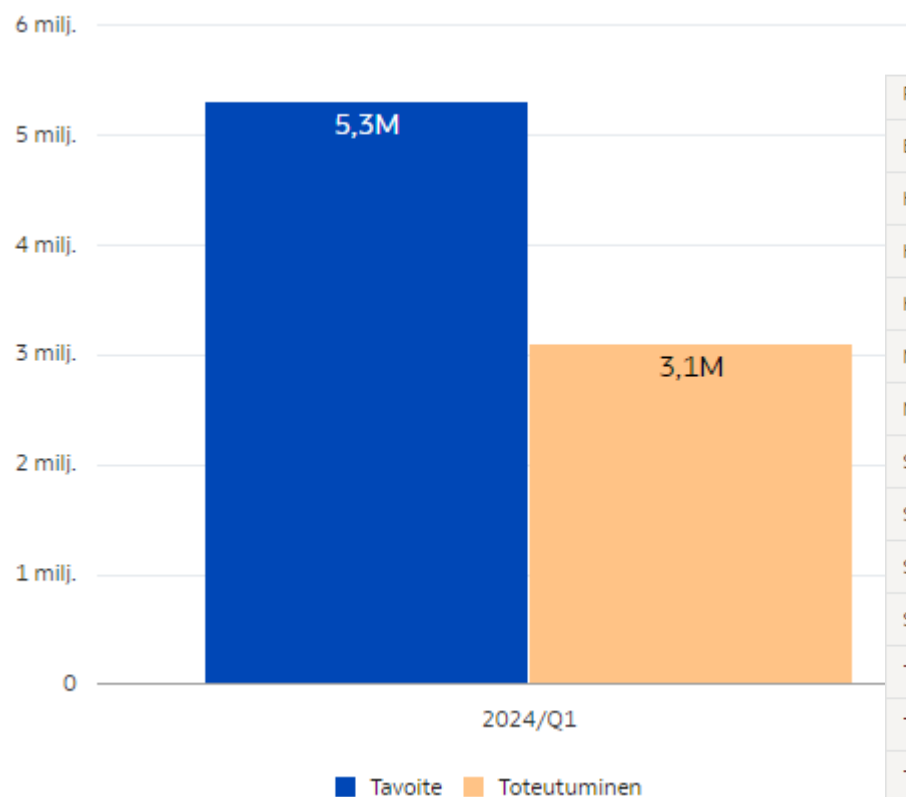
Ostetun siivouspalvelun hintataso nousi 4% vuodesta 2023. Omaan tuotantoon siirrettiin muutama kohde. Espoonlahden 116 000 m² kilpailutuksen tuloksena hinnat nousevat 30% toukokuun alusta alkaen.

Kiinteistönhoidon kustannustaso on noussut vuodesta 2023 3% ja hoidettava pinta-ala on pysynyt samana yhteensä 869 000 m².

Palvelutuotannon patu-laskenta kehittyy pienin askelin ja siksi vertailu toteuman, ennusteen ja talousarvion välillä ei ole vielä oikea.

TakE-tavoitteet OVK 1

Toimiala	Tulosyksikkö	2024/Q1			
		Tavoite	Toteuma	Ennuste	Tavoite vs. Enn/Tot
Kyt	Tilapalvelut-liikelaitos	5 307 032	60 488	3 103 028	-2 204 004
Loppusumma		5 307 032	60 488	3 103 028	-2 204 004



Projekti/toimenpide	Tuottavuustavoite/tulolisäys	Tavoite	Toteuma	Ennuste
Energiamanagerin ja kiinteistövalvomon tuoma tehostus	Tuottavuustavoite	30 000	0	500 000
Henkilöstön rekrytointi ja mitoitus	Tuottavuustavoite	14 147	0	14 147
Henkilöstöresurssoinnin uudelleen tarkastelu	Tuottavuustavoite	354 936	0	354 936
Kaukolämmön optimointi	Tuottavuustavoite	19 492	0	500 000
Matkakustannusten, vieraanvaraisuuden, suhdetoiminnan kustannusten vähentäminen (Tilpa)	Tuottavuustavoite	5 000	0	5 000
Muiden myytävien kohteiden aktivointi	Tulolisäys	750 000	0	750 000
Sairauspoissaolojen vähentäminen (Tilpa)	Tuottavuustavoite	35 000	35 000	35 000
Sijaisten käyttö ja vuokratyövoima	Tuottavuustavoite	42 391	0	42 391
Suunnitelma erilliskorvauksista	Tuottavuustavoite	5 443	0	5 443
Suunnitelma säästövapaiden pitämisestä	Tuottavuustavoite	0	25 488	25 488
Teknisen osaamisen lisääminen kouluttamalla, töiden priorisointi	Tuottavuustavoite	585 623	0	585 623
Tilapankin kulujen vähentäminen	Tuottavuustavoite	250 000	0	250 000
Tilapankin myytävien kohteiden aktivointi	Tulolisäys	0	0	0
Tilasuunnittelun keskittäminen org.2021	Tuottavuustavoite	0	0	35 000
Toimitilojen kartoitus, tilatehokkuus ja etätöön vaikutuksen hyödyntäminen	Tuottavuustavoite	3 215 000	0	0
		5 307 032	60 488	3 103 028

Lisämäärärahat sekä määrärahamuutokset

Osavuositarkastuksen yhteydessä esitetään lisämäärärahaa vuoden 2024 investointeihin

- Tilapalvelut liikelaitos esittää investointiohjelmaan 1,0 milj. euroa lisämäärärahaa vuosille 2024 Tapiolan päiväkodin peruskorjaukseen.
- Muut mahdolliset määrärahamuutokset esitetään osavuositarkastus 2:ssa

Päätösehdotus

- Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto (johtokunta) merkitsee tiedoksi Tilapalvelut -liikelaitoksen osavuosisikatsauksen 1-4/2024.