

TILAPALVELU-LIIKELAITOS

Olenaiset tapahtumat tilikaudelta ja sen päättymisen jälkeen sekä arvio tulevasta kehityksestä

Tilapalvelu-liikelaitos vastaa kaupungin omistuksessa ja hallinnassa olevien kiinteistöjen ja toimitilojen hallinnosta, käyttäjien tarvitsemista toimitilapalveluista, ylläpidosta ja vuokrauksesta sekä niihin liittyvistä omistajalle kuuluvista talonrakennusinvestointi- ja rakennuttamistehtävistä. Liikelaitoksen taloudellisena tavoitteena on kattaa saamallaan vuokratuloilla omistajalle maksettava korvaus peruspääomasta (tuottovaatimus), poistot sekä kiinteistöjen kunnossapidon- ja ylläpidon menot.

Tilapalvelun tuloslaskelmaosa toteutui 1,9 milj. euroa ylijäämäisenä, kun talousarviossa tavoitteena oli nolлайlijäämä. Toimintakate toteutui noin 2,7 milj. euroa talousarviota parempana johtuen menojen alituksesta.

Toimintamenot alittuivat 2,9 milj. euroa. Suurin menojen alitusta selittävä tekijä on energiabudjetin toteutuminen 1,1 milj. euroa talousarvioita pienempänä. Tästä sähkön osuus on 0,5 milj. euroa, mikä selittyy pääosin sähkön hinnan laskulla. Lämmitysmenot alittuivat 0,5 milj. euroa, joka johtui poikkeuksellisen lämpimästä loppuvuodesta. Palveluostot alittuivat 1,0 milj. euroa. Tästä asiantuntijapalveluiden osuus oli 0,3 milj. euroa. Ylläpidon palveluostoissa eniten alitusta syntyi ennakoimattomassa rakennusten kunnossapidossa 0,5 milj. euroa. Ohjelmoitu kunnossapito ylittyi 0,2 milj. euroa, joka johtui rakennusten purkumenoista. Vuokra- ja vastikemenot alittuivat 0,7 milj. euroa johtuen pääosin jäähallikiinteistön myynnistä aiheutuneesta vastikemenojen säästymisestä. Henkilöstömenot toteutuivat 0,07 milj. euroa talousarviota pienempinä.

Toimintatulot alittuivat talousarvioon noin 0,2 milj. euroa. Ulkoiset vuokratulot alittuivat 0,5 milj. euroa johtuen Aalto-säätiön sekä Alvar Aalto-museon vuokratulojen pienentymisestä. Sisäisiä vuokratuloja saatiin yht. 0,4 milj. euroa enemmän kuin oli budjetoitu. Tämä johtui pääosin Alvar Aalto-museon tilojen osittaisesta siirtymisestä sisäiseen vuokraukseen Keski-Suomen museon käyttöön sekä Lääkäritalo/Työtalon siirtymiseen kokonaan työllisyyspalvelujen käyttöön. Muut tulot toteutuivat 0,1 milj. euroa pienempinä.

Poistot toteutuivat 0,8 milj. euroa talousarviota suurempina, sillä tasetarkastelun myötä päädyttiin tekemään ennakoitua enemmän arvonalennuksia.

Liikelaitoksen johtokunta esittää, että tilikauden ylijäämä 1 885 016,73 euroa, siirretään taseen oman pääoman edellisten tilikausien yli/alijäämään. Kumulatiivinen ylijäämä siirron jälkeen on 2 661 627,08 euroa.

Toimintavuoden aikana kaupungin 100 % omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Jäähalli Oy myi omistamansa jäähallikiinteistön. Tilapalvelulta poistui myynnin seurauksena jäähallin vastikemenot. Salmirannan rantarakennus siirtyi kaupunkirakenteen tonttituotantoon purettavaksi. Toimintavuoden aikana purettiin yhteensä 11 690 m². Kohteet olivat Puuppolan hoivasairaala, Cygnaeuksen päiväkotikoulu, Tikan ja Tikkakosken päiväkodit sekä Jyskän koulun asunto-osa.

Tilapalvelulla on edelleen noin 32 000 m² tilaa tyhjänä odottamassa purkamista, myyntiä tai kiinteistökehityksen toimenpiteitä. Merkittävimpiä järjestelyä odottavia kohteita ovat Lehtisaaren koulukeskus, Lyseon uusi osa sekä osa Voionmaan koulua Tyhjänä olevien kohteiden osalta on merkittävä säästöpotentiaali, jonka ennakoidaan realisoituvan osittain myös ensi vuonna. kehityksen toimenpiteitä.

Talonrakennusinvestointeihin käytettiin toimintavuoden aikana 33,4 milj. euroa. Alkuvuodesta 2025 valmistuivat Huhtasuon jalkapallohalli sekä Cygnaeuksen koulun vanhan osan peruskorjaus. Kesällä 2025 valmistui Lohikosken uusi päiväkotit. Jyskän koulun vanhan osan peruskorjauksen,

Keskustan päiväkotikoulun ja Kivistön päiväkodin rakennushankkeet käynnistyivät vuonna 2025. Teatteritalon peruskorjaus on alkanut kesällä 2024 ja jatkuu vuoteen 2026.

Tilapalvelu-liikelaitoksen sosiaali- ja terveydenhuollonpalveluiden sekä pelastustoimen käytössä olevat tilat oli vuokrattu Keski-Suomen hyvinvointialueelle siirtymäkaudeksi 2023–2025. Suurelle osalle vuokrasopimuksista on saatu jatkoa myös vuoden 2025 jälkeen. Osa hyvinvointialueelle vuokratuista kohteista kuuluu kuntalain 126 §:n mukaisen yhtiöittämisen piiriin siirtymäkauden jälkeen ja näiden kohteiden siirtoa kaupunkikonserniin kuuluvan yhtiön omistukseen toteutuu kevään 2026 aikana.

Kasvun ja oppimisen palveluverkkotyötä on jatkettu rullaavana prosessina, ja valmistelua on uudistettu kokoamalla työryhmä konkreettista palveluverkkotyötä tekevästä asiantuntijoista. Tämä on vahvistanut työn käytännönläheisyyttä ja yhteistä tilannekuvaa.

Syksyllä 2024 käynnistettiin selvitys Jyväskylän Normaalikoulun oppilasmäärän kasvattamisesta. Selvitystyöhön on vuoden aikana sisältynyt uusien vaihtoehtojen tarkastelua, vaikutusten arviointia sekä henkilöstön, oppilaiden ja huoltajien osallistamista. Työn yhteydessä on tunnistettu uusia peruskorjaustarpeita, jotka on nostettu investointiohjelmaan tukemaan keskustan ja läntisen alueen palveluverkon muutosten hallittua ja sujuvaa toteuttamista.

Myös kulttuuripalveluiden tilakysymyksiä on edistetty osana palveluverkkojen kokonaisuutta, vaikka lopulliset ratkaisut ovat edelleen avoinna. Keväällä valmistuivat tarveselvitystasoiset suunnitelmat Lyseo-korttelin kulttuurikeskuksesta. Työ luo tärkeän pohjan kulttuuritilojen kehittämiseksi ja jatkovalmistelulle osana kulttuuripalveluiden tilaverkkoa.

Arvio merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan yleisesti kaikkia niitä toiminta- ja menettelytapoja, joilla toimielimet, johtavat viranhaltijat ja muut esihenkilöt pyrkivät varmistamaan toiminnan laillisuuden ja tuloksellisuuden, resurssien ja omaisuuden turvaamisen sekä raportoinnin ja tietojen luotettavuuden. Riskienhallinnalla puolestaan tarkoitetaan järjestelmällisiä menettelyitä, joiden avulla tunnistetaan ja kuvataan kunnan toimintaan liittyviä riskejä, arvioidaan riskien merkitystä ja niiden toteutumisen todennäköisyyttä, sekä määritellään toimintatavat riskien hallitsemiseksi, valvomiseksi ja säännönmukaiseksi raportoimiseksi.

Lait, organisaation säännöt sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan perusteet ja ohje määrittelevät sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan vastuut ja menettelyt. Kaupunginvaltuusto vastaa kuntalain mukaisesti kaupungin toiminnasta ja taloudesta sekä päättää sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan perusteista. Kuntalain mukaan kaupunginhallituksen tulee huolehtia sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnan järjestämisestä. Lisäksi kaikki tilivelvolliset toimielimet ja viranhaltijat, joille on annettu toimivaltaa varojen käytössä, vastaavat sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimeenpanosta ja tuloksellisuudesta omalla vastuualueellaan.

Tilapalvelu-liikelaitoksen johtokunta ja viranhaltijajohto on järjestänyt vastuualueensa sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan annettujen sääntöjen ja ohjeiden mukaisesti. Tilapalvelun johtoryhmä tekee riskiarvioinnin sekä käsittelee ja raportoi arvioinnin toimintakatsauksien sekä talousarvion laatimisen ja tilinpäätöksen yhteydessä. Lisäksi kaupunkitasoisesti koordinoitu sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan itsearviointi on tehty Tilapalvelun osalta johdon toimesta. Jatkuvaa sisäistä valvontaa suoritetaan ja riskien seuraamista tapahtuu viikoittaisissa johtoryhmän kokouksissa. Sisäilmastoriskiä hallitaan ja seurataan säännöllisissä sisäilmastoryhmän tapaamisissa ja tarpeen mukaan perustettavissa sisäilmaston projektiryhmissä kiinteistökohtaisesti. Vajaakäyttöasteen toteutumisen seuranta tapahtuu kvartaaliraporttien yhteydessä.

Toimintaympäristöanalyysi ja riskiarvio

Vuonna 2025 Tilapalvelu-liikelaitoksessa jatkettiin toimintaympäristön muutosten seurantaan, riskien tunnistamista ja arviointia sekä merkittävimpien riskien hallintatoimenpiteiden suunnittelua ja toteuttamista. Riskien arvioinnin, seurannan ja raportoinnin tueksi on käytetty Reiska-riskienhallintajärjestelmää, joka otettiin käyttöön vuoden 2024 aikana. Lisäkokemuksen myötä järjestelmän hyödyntäminen on syventänyt ymmärrystä riskiprofiilista sekä vahvistanut riskienhallinnan toimintamallin ja prosessin tavoitteiden ja vastuiden konkretisoitumista. Riskien riskienhallintasuunnitelman laatimista.

Tilapalvelun merkittävimmät riskit on tunnistettu vuoden 2025 sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan suunnitelmassa. Niihin kuuluvat kiinteistöjen sisäilmastoriskit, kiinteistöjen vajaakäyttö, palvelutilojen kapasiteetin riittävyys sekä investointihankkeiden priorisoinnin ja toteutuksen epäonnistuminen. Lisäksi kaupungin yhteisistä riskeistä merkittäväksi on viimeisimmän riskienhallintasuunnitelman laadinnan yhteydessä määriteltä epävakaa turvallisuusympäristö.

Kiinteistöjen sisäilmastoriski

Sisäilmaongelmien vuoksi ei ole ollut väistötilojen tarvetta. Sisäilmaston projektiryhmien määrä ei ole lisääntynyt vaikkakin osa kohteista on uusia ja joitakin projektiryhmiä on lopetettu. Talouden sopeutustoimenpiteitten takia keskustelu sisäilman ympärillä ja siihen liittyvät ilmoitukset ovat lisääntyneet. Vuonna 2023 päivitetty sisäilmasto-ohje on todettu toimivaksi ja riskienhallintaa mahdollistavaksi, mutta havaittu tietoisuuden lisäämisen tarvetta. Sisäilmariskiä hallitaan ennakoivilla oikein kohdennetuilla tutkimuksilla ja niiden perusteella laadituilla PTS toimenpiteillä. Sisäilmastoriskiä hallitaan myös palveluverkkotyöllä ja oikein mitoitettulla käyttäjämäärällä. Käytettäessä hallintatoimenpiteiden onnistumisen mittarina väistötilojen tarvetta, riski ei ole realisoitunut. Viestinnässä koetaan kuitenkin parantamisen tarvetta.

Kiinteistöjen vajaakäyttö

Kiinteistöjen vajaakäyttöastetta seurataan neljännesvuosittain ylläpidettävän tilaraportin avulla. Toimintavuoden vajaakäyttöasteen lähtötaso oli 7,85 %. Vajaakäyttöä saatiin toimintavuoden aikana vähennettyä rakennusten puruilla ja joitakin tiloja saatiin vuokrattua. Vuonna 2025 purettiin Tikkakosken ja Tikan päiväkodit yht. 2 172 m², Puuppolan hoivasairaalan uusi osa 3 702 m², Jyskän koulun asunto-osa 624 m², Cygnaeuksen päiväkotikoulu 5 162 m² ja Hipposhallin liikuntapuiston konehuonerakennus 30 m². Maankäyttöyksikköön siirrettiin purettavaksi Salmirannan rantarakennus 1 031 m². Kohde purettiin vuonna 2025.

Palvelutilojen kapasiteetin riittävyys

Ennakoimattomia väliaikaisia tiloja ei tarvinnut hankkia vuonna 2025, mikä osoittaa, että riskien hallinta on onnistunut. Palvelutilojen kapasiteetin riittävyyden hallintakeinona toimi poikkihallinnollinen palveluverkkotyö, jonka vaikuttavuutta on vahvistettu päivittämällä palveluverkkotyöryhmää. Toimintavuonna toteutettiin vuosittaiset palveluverkkotarkastelut. Kapasiteetin hallintaan vaikuttivat viime vuonna keskustan varhaiskasvatuksen palveluverkkoratkaisut sekä esi- ja perusopetuksen oppimisen tuen lainsäädäntöuudistus, jonka myötä luokkakokoja ja tuen ratkaisuja on tarkasteltu uudelleen.

Investointihankkeiden priorisoinnin ja toteutuksen epäonnistuminen

Hankkeiden toteutusjärjestystä priorisoidaan alueellisen kapasiteettitarpeen, toiminnallisten tarpeiden sekä rakennusten kuntoselvitysten pohjalta. Investointihankkeiden suunnittelua ohjataan Tilapalvelun suunnitteluohjeilla, kokouskäytänteillä sekä elinkaaritavoitteilla. Investointipäätöksiä

valvotaan hallintosäännön mukaisilla päätöskäytännöillä. Hankkeen toteutusta hallitaan määritellyllä työmaavalvonnalla, ennakoivalla talousseurannalla sekä sopimus- ja kokouskäytännöillä. Riskienhallintatoimenpiteet ovat olleet riittäviä ja investointihankkeisiin liittyviä riskejä ei ole realisoitunut.

Epävakaa turvallisuusympäristö

Epävakaa turvallisuusympäristö näkyy kiinteistöihin kohdistuvina yksittäisinä uhkatilanteina. Toiminta- ja varautumissuunnitelmat ovat olleet riittäviä ja epävakaaasta turvallisuusympäristöstä ei ole aiheutunut merkittäviä seurauksia. Hallintatoimenpiteinä kiinteistöjen turvajärjestelmiä on päivitetty, kohdennettuja vartijakäyntejä harkinnanvaraisesti lisätty ja käyty vuoropuhelua muiden viranomaisistahojen kanssa. Kiinteistöihin kohdistunut ilkivalta on lisääntynyt, kuitenkin kohdistuen käyttöaikojen ulkopuolelle ja tyhjiin kiinteistöihin, jolloin siitä ei ole tullut merkittäviä seurauksia tilojen käyttäjille tai toimintaan.

Kokonaisarvio Tilapalvelu-liikelaitoksen sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta

Liikelaitoksen riskienhallinnassa on onnistuttu. Kiinteistöjen vajaakäyttöastetta on saatu laskettua ja palvelutilojen kapasiteetin riittävyyteen sekä kiinteistöjen sisäilmastoon liittyvät riskit ovat pysyneet hallinnassa. Myöskään epävakaaaseen turvallisuusympäristöön liittyvästä riskistä ei ole realisoitunut merkittäviä seuraamuksia toimintaan ja tilojen käyttäjille. Kokonaisarvio perustuu tehtyihin toimenpiteisiin, tunnuslukujen toteutumiin sekä johtoryhmän tekemään itsearviointiin.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kehittämiskohteet ja tavoitteet

Kiinteistöjen vajaakäytön riskin hallintaa jatketaan kehittämällä sidosryhmien kanssa tehtävää ennakoivaa yhteistyötä. Palveluverkkomuutosten seurauksena tyhjiksi jäävien rakennusten osalta pyritään tekemään suunnitelma rakennuksesta luopumiseksi korvaavan rakennuksen hankepäätöksen yhteydessä. Hallintatoimenpiteenä tarkastellaan myös uusia rahoitusmalleja, joissa kiinteistön omistus ei käyttöajan loputtua jäisi Tilapalveluille.

Epävakaaan turvallisyyden aiheuttamien riskien hallintaan panostetaan. Laaditaan poikkeusolojen valmiussuunnitelma sekä tarkastellaan kiinteistöjärjestelmien tietoturva.

Valtuustoon nähdn sitovien toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen

Strategiakärki: 4. Resurssiviisas kaupunki					
Vaikuttavuustavoite: 4.2 Jyväskylä on hiilineutraali 2030					
Toiminnallinen tavoite	Toiminnallinen mittari	Lähtötaso	Tavoitetaso	Palvelualue/vastuutaho	Toteuma 2025
Luovutaan öljylämmityskohteista joko luopumalla kohteesta tai korvaamalla öljylämmitys kestävämmällä lämmitysmuodolla	Öljylämmityskohteiden määrä (kpl)	5 kpl	4 kpl 1/vuosi	Tilapalvelu-liikelaitos	2024 tavoitteena ollut Kuohun koulu valmistui alkuvuodesta 2025. Toimintavuoden aikana toteutui Asmalammen päiväkodin lämmitysjärjestelmän muutos. Tavoite toteutui
Strategiakärki: 4. Resurssiviisas kaupunki					
Vaikuttavuustavoite: 4.4 Resurssiviisas kulutus ja kiertotalous					
Toiminnallinen tavoite	Toiminnallinen mittari	Lähtötaso	Tavoitetaso	Palvelualue/vastuutaho	Toteuma 2025
Toimitilojen vajaakäyttö pienenee	tyhjiä tilojen suhde kaikkiin hallinnassa oleviin tiloihin (%)	7,85 % (2023 toteuma)	6,5 %	Tilapalvelu-liikelaitos	Toimitilojen vajaakäyttöasteen toteutuma oli 6,44 % Tavoite toteutui.
Sisäilmasto-ongelmien vuoksi käytössä olevat väistötilat	sisäilmasto-ongelmien vuoksi käytössä olevat väistötilat (m2)	0 m ² (2023 toteuma)	0 m ²	Tilapalvelu-liikelaitos	Sisäilmasto-ongelmien vuoksi ei ollut käytössä väistötiloja. Tavoite toteutui
Tehostetaan tilankäyttöä ja haetaan säästöjä pienentämällä markkinoilta vuokrattujen tilojen määrää	markkinoilta vuokrattujen tilojen määrä (m2)	43 218 m ² (2023 toteuma)	40 500 m ²	Tilapalvelu-liikelaitos	Markkinoilta vuokrattuja tiloja oli tilinpäätöshetkellä 41 031 m ² . Tavoite ei toteutunut.
Markkinaehtoisten (sote) kiinteistöjen yhtiöittämisen edistäminen	Markkinaehtoiset (sote) kiinteistöt siirtyneet yhtiöön	Yhtiöittämistä ei tehty	Yhtiöittäminen tehty	Tilapalvelu-liikelaitos	Markkinaehtoisten (sote) kiinteistöjen yhtiöittäminen tehdään 2026 keväällä. Tavoite ei toteutunut

Vuodelle 2025 määriteltyjen talouden tasapainottamistoimenpiteiden toteutuminen

Vuoden 2025 tasapainotustoimenpiteistä osa aloitettiin kesken vuotta 2024, joten näistä toimenpiteistä aiheutui säästön häntävaikutus vuonna 2025. Toimenpiteet olivat tyhjien ja purettavien rakennusten käyttömenojen minimointi sekä energiansäästö ilmanvaihdon ja lämmön säätelyllä.

Tavoite tyhjien purettaksi suunniteltujen rakennusten käyttömenojen minimoimisesta saavutettiin. Laskennassa on huomioitu Lehtisaaren koulukeskuksen, Puuppolan hoivasairaalan alueen, Kortepohjan vanhan päiväkodin ja Tikan päiväkodin juoksevien käyttömenojen säästön häntävaikutukset. Lisäksi Tikan päiväkodin purku kesällä 2025 lisää saavutettavaa juoksevien käyttömenojen säästöä. Lehtisaaren koulukeskuksen purun siirtyminen vuodelle 2026 pienensi saavutettavissa ollutta säästöä.

Energiansäästötoimenpiteiden tavoitellun säästön häntävaikutus toteutui tavoitetta pienempänä. Alkuvuodesta säästöä muodostui, mutta suuri määrä kunnossapitotöitä ja arviota lyhyempi yöaikainen sulkuaika vähensivät saavutettavissa olevan säästön määrää. Kulutusta ei saatu pienennettyä verrattuna vuoteen 2024, jolloin säästötoimia on jo toteutettu.

Keskustan kohteiden kasvi-istutuksista ja projektipankkiohjelmistosta luopuminen toteutui suunnitellusti, ja hankinnoista on luovuttu.

Ylläpidon asiantuntijapalveluissa, hankintojen vähentämisessä sekä kunnossapidon rahoituksen leikkauksessa tavoitteet toteutuivat. Ylläpidon asiantuntijapalveluostoa vähennettiin ja kunnossapitotöiden osalta pysyttiin tavoitteen rajoissa.

Valvonnan siirto omaksi toiminnaksi toteutui suunnitellusti ja rekrytoidut valvojat aloittivat Tilapalvelussa ennen kesää. Taloudellinen tavoite valvonnan siirron osalta toteutui ja vuoden 2026 aikana tullaan arvioimaan oman valvonnan laajentamista.

Tiloista luopumiset ja tilankäytön tiivistäminen ovat toteutuneet. Sievisenmäentie 8:n, Nevakatu 2:n ja Vapaudenkatu 28:n osalta häntävaikutus toteutui. Lisäksi Matarankatu 6:n, Vapaudenkatu 48–50:n ja muiden tilojen osalta toimenpiteet on toteutettu ja vuokrasopimukset päättyneet. Matarankadun toiminnoille on vuokrattu lisätilaa Mutterista, josta syystä siihen kohdistuva säästö ei toteutunut täysimääräisesti. Tikkakosken päiväkodin käytöstä luopuminen sekä rakennuksen purku toteutettiin kesällä. Juoksevien siivous- ja käyttömenojen säästötavoite toteutui ja loppu säästö toteutuu häntävaikutuksena vuonna 2026.

Tilapalvelu-liikelaitoksen talousarvion toteutumisvertailu

1 000 euroa	TA 2025	Muutokset	TA/M 2025	Toteuma	Poikkeama
TULOSLASKELMA					
Toimintatulot	94 405,4	0,0	94 405,4	94 214,0	-191,4
Toimintamenot	-54 445,6	0,0	-54 445,6	-51 525,7	2 919,9
Toimintakate	39 959,8	0,0	39 959,8	42 688,3	2 728,5
Rahoitustuotot ja -kulut					
Muut rahoitustuotot	0,0	0,0	0,0	4,0	4,0
Muut rahoituskulut	-12 619,8	0,0	-12 619,8	-12 620,3	-0,5
Vuosikate	27 340,0	0,0	27 340,0	30 072,0	2 732,0
Poistot	-27 340,0	0,0	-27 340,0	-28 187,0	-847,0
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	1 885,0	1 885,0
Tilikauden ylijäämä/alijäämä (sitova)	0,0	0,0	0,0	1 885,0	1 885,0
RAHOITUSLASKELMA					
Toiminnan rahavirta	27 340,0	0,0	27 340,0	30 072,0	2 732,0
Investointien rahavirta	-41 582,0	3 492,3	-38 089,7	-32 362,9	5 726,8
Rahoituksen rahavirta	14 242,0	-3 492,3	10 749,7	2 290,9	-8 458,8
Rahavarojen muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Tilapalvelun vuosi 2025 toteutui talouden osalta suunniteltua paremmin. Saavutimme meille asetetut taloudelliset tavoitteet.

Tilapalvelun liikevaihto vuonna 2025 oli 94,0 milj. euroa, minkä lisäksi kirjattiin muita tuottoja sekä tukia ja avustuksia 0,2 milj. euroa.

Toimintakulut olivat 51,5 milj. euroa, jossa suurin erä oli palveluiden ostot 24,4 milj. euroa. Tästä valtaosa eli 20,5 milj. euroa käytettiin siivousspalveluihin, kiinteistöjen hoitopalveluihin, kunnossapitoon, piha-alueiden hoitoon sekä koneiden ja laitteiden huoltoon ja kunnossapitoon. Energiakustannukset olivat 9,3 milj. euroa ja ulkoiset vuokrakustannukset ja osaketilojen vastikevuokrat 12,1 milj. euroa.

Toimintakatetavoite toteutui 2,7 milj. euroa talousarviota parempana. Omistajalle maksettava korvaus oli 12,6 milj. euroa, joka on 3,34 % peruspääomasta. Poistot ylittivät talousarvion 0,8 milj. euroa kirjattujen arvonalennusten vuoksi.

Toiminnan tulos oli 1,9 milj. euroa ylijäämäinen poistojen ja rahoituskulujen jälkeen, kun talousarvion tavoitteena oli nolloylijäämä.

Talonrakennusinvestointeihin käytettiin toimintavuoden aikana 33,4 milj. euroa. Merkittävimpiä investointihankkeita olivat alkuvuodesta 2025 valmistuneet Huhtasuon jalkapallohalli sekä Cygnaeuksen koulun vanhan osan peruskorjaus. Kesällä 2025 valmistui Lohikosken päiväkodin uudisrakennus. Keskustan päiväkotikoulun ja Kivistön päiväkodin rakennushankkeet käynnistyivät vuonna 2025. Teatteritalon peruskorjaus on alkanut kesällä 2024 ja se jatkuu vuoteen 2026.

Talonrakennusinvestointien toteutuminen

1 000 euroa	Alkuperäinen talousarvio	Talousarvio- muutokset	Talousarvio muutosten jälkeen	Toteutuma	Poikkeama
Talonrakennusinvestoinnit					
Tulot	0,0	0,0	0,0	997,2	997,2
Menot (sitova)	-41 582,0	3 492,3	-38 089,7	-33 360,1	4 729,6
Netto	-41 582,0	3 492,3	-38 089,7	-32 362,9	5 726,8

TALONRAKENNUSINVESTOINNIT 2025, 1000 €

	TA 2025	TA/M 2025	TP 2025	Ero
Cygnaeus vanha osa, peruskorjaus ja väistökeittiö	1 782	1 782	1 511	271
Teatteritalon peruskorjaus	13 500	13 500	12 307	1 193
Lohikosken päiväkot, uudisrakennus	4 300	3 200	3 169	31
Kivistön päiväkot	4 500	5 600	5 223	377
Jalkapallohalli, Huhtasuo	4 000	1 900	1 814	86
Keskustan päiväkotikoulu	6 000	6 000	3 620	2 380
Jyskän koulun vanhan osan peruskorjaus	2 000	2 000	1 717	283
Savulahden liikuntapuiston päiväkot	2 000	0	0	0
Tekniset korjaustyöt	3 000	3 150	3 048	102
KOY Jyväskylän Huhtasuon koulukeskuksen rahoitusvastikkeen rahastointi	500	500	493	7
KOY Lääkäritalon lainaosuuden/rahoitusvastikkeen maksu	0	458	458	0
Yhteensä	41 582	38 090	33 360	4 730

Tilapalvelu-liikelaitoksen tuloslaskelma

		1.1.-31.12.2025		1.1.-31.12.2024
Liikevaihto		94 022 406,79		92 324 402,41
Valmistus omaan käyttöön		152 905,82		220 000,00
Liiketoiminnan muut tuotot		38 684,45		102 305,63
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-9 870 587,39		-10 345 178,97	
Palvelujen ostot	-24 417 335,47	-34 287 922,86	-23 388 503,98	-33 733 682,95
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-1 462 552,22		-1 304 593,49	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-305 250,61		-278 447,27	
Muut henkilösivukulut	-59 994,95	-1 827 797,78	-40 360,46	-1 623 401,22
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelmanmukaiset poistot	-26 361 348,91		-25 415 170,97	
Muut lisäpoistot	-865 670,00		-74 508,98	
Arvonalentumiset	-960 000,00	-28 187 018,91	-2 639 104,46	-28 128 784,41
Vuokratkulut		-15 386 617,29		-16 174 100,29
Liiketoiminnan muut kulut		-23 344,61		-557 694,68
Liikelylijäämä (-alijäämä)		14 501 295,61		12 429 044,49
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut rahoitustuotot	4 051,59		855,33	
Korvaus peruspääomasta	-12 619 800,00		-12 000 000,00	
Muut rahoituskulut	-530,47	-12 616 278,88	-742,65	-11 999 887,32
Ylijäämä (alijäämä) ennen satunnaisia eriä		1 885 016,73		429 157,17
Ylijäämä (alijäämä) ennen varauksia		1 885 016,73		429 157,17
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)		1 885 016,73		429 157,17
Tuloslaskelman tunnusluvut				
Sijoitetun pääoman tuotto, %		3,81 %		3,28 %
Kunnan sijoittaman pääoman tuotto, %		3,81 %		3,28 %
Voitto, %		2,00 %		0,46 %

Tilapalvelu-liikelaitoksen rahoituslaskelma

	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Toiminnan rahavirta		
+/- Liikeliijäämä (-aliijäämä)	14 501 295,61	12 429 044,49
Satunnaiset tuotot	0,00	0,00
Poistot ja arvonalentumiset	28 187 018,91	28 128 784,41
+/- Rahoitustuotot ja -kulut	-12 616 278,88	-11 999 887,32
+/- Tulorahoituksen korjauserät	0,00	-60 300,40
	30 072 035,64	28 497 641,18
Investointien rahavirta		
- Investointimenot	-33 360 108,10	-36 856 266,95
+ Rahoitusosuudet investointimenoihin	997 200,00	400 000,00
+ Pysyvien vastaavien hyödykkeiden luovutustulot	0,00	74 074,99
	-32 362 908,10	-36 382 191,96
Toiminnan ja investointien rahavirta	-2 290 872,46	-7 884 550,78
Rahoituksen rahavirta		
Antolainauksen muutokset		
+ Antolainasaamisten vähennykset muilta	12 491,00	0,00
Lainakannan muutokset		
- Pitkäaikaisten lainojen vähennys kunnalle	0,00	-79 814 702,50
Oman pääoman muutokset	0,00	0,00
Muut maksuvalmiuden muutokset		
+/- Toimeksiantojen varojen ja pääomien muutokset	14 767,76	-353 168,73
+/- Saamisten muutos kunnalta	4 335 991,06	87 048 882,74
+/- Saamisten muutos muilta	625 111,30	194 538,27
+/- Korottomien velkojen muutokset muilta	-2 697 488,66	809 001,00
Rahoituksen rahavirta	2 290 872,46	7 884 550,78
Rahavarojen muutos	0,00	0,00
Rahavarojen muutos		
+ Rahavarat 31.12.	0,00	0,00
- Rahavarat 1.1.	0,00	0,00
	0,00	0,00
Rahoituslaskelman tunnusluvut		
Investointien tulorahoitus, %	92,9 %	78,3 %
Toiminnan ja investointien rahavirta, 5 v, 1 000 euroa	1 881,1	2 695,6

Tilapalvelu-liikelaitoksen tase

	31.12.2025		31.12.2024	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot		1 710 674,14		2 568 592,79
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset	293 322 717,49		283 865 402,41	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	31 484 279,00	324 806 996,49	36 218 649,35	320 084 051,76
Sijoitukset				
Osakkeet ja osuudet	5 811 592,08		5 500 728,97	
Muut saamiset	112 038,90	5 923 630,98	124 529,90	5 625 258,87
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset		47 520,00		59 520,00
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	106 329,14		444 001,54	
Muut saamiset	52 532 368,89		57 226 239,60	
Siirtosaamiset	151 504,30	52 790 202,33	69 063,55	57 739 304,69
VASTAAVAA YHTEENSÄ		385 279 023,94		386 076 728,11
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Peruspääoma		377 699 876,45		377 699 876,45
Edellisten tilikausien alijäämä		776 610,35		0,00
Tilikauden ylijäämä		1 885 016,73		429 157,17
TOIMEKSIANTOJEN PÄÄOMAT				
Huhtasuon elinkaarihankkeen korjausrahasto	625 429,72		610 661,96	
Muut toimeksiantojen pääomat	0,00	625 429,72	0,00	610 661,96
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat kunnilta ja kuntayhtymiltä	0,00		0,00	
Muut velat/Liittymismaksut ja muut velat	18 186,10	18 186,10	33 400,33	33 400,33
Lyhytaikainen				
Ostovelat	3 911 530,69		6 610 381,72	
Muut velat	35 979,68		30 203,67	
Siirtovelat	326 394,22	4 273 904,59	315 593,63	6 956 179,02
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		385 279 023,94		385 729 274,93
Taseen tunnusluvut				
Omavaraisuusaste, %		98,7 %		98,0 %
Suhteellinen velkaantuneisuus, %		4,6 %		7,6 %
Velat ja vastuut, % käyttötuloista		51,2 %		58,8 %
Kertynyt ylijäämä (alijäämä), 1 000 euroa		2 661,6		776,6

Esitys tilikauden tuloksen käsittelystä

Liikelaitoksen johtokunta esittää, että tilikauden ylijäämä 1 885 016,73 euroa siirretään edellisten tilikausien ylijäämään. Kumulatiivinen ylijäämä siirron jälkeen on 2 661 627,08 euroa.

Tilapalvelu-liikelaitoksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

1) Tilinpäätöstä laadittaessa noudatetut arvostusperiaatteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Pysyvien vastaavien arvostus

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaisesti. Poistosuunnitelman mukaiset suunnitelmapoistojen laskentaperusteet on esitetty tuloslaskelman liitetiedoissa kohdassa suunnitelman mukaisten poistojen perusteet (kohta 11).

Sijoitusten arvostus

Pysyvien vastaavien sijoitukset on merkitty taseeseen hankintamenoa tai sitä alempaan arvoon. Arvostuksen perusteena on ollut hyödykkeen todennäköisesti tulevaisuudessa kerryttämä tulo tai sen arvo palvelutuotannossa.

Rahoitusomaisuuden arvostus

Saamiset on merkitty taseeseen nimellisarvoon tai sitä alempaan todennäköiseen arvoon. Rahoitusomaisuusarvopaperit on merkitty taseeseen hankintamenoa tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan.

2) Tuloslaskelman esittämistavan muutos

Tuloslaskelman esittämistapaa on muutettu siten, että valmistus omaan käyttöön on esitetty omana eränään. Lisäksi liiketoiminnan muihin tuottoihin on sisällytetty tuet ja avustukset. Kyseiset erät on aiemmin esitetty osana liikevaihtoa. Vastaava oikaisu on tehty myös vertailukauden tuloslaskelmaan ja tunnuslukuihin.

4) Tuloksen ja taseen vertailukelpoisuus

Tilikauden ja edeltävän tilikauden tuloslaskelmat ovat vertailukelpoisia.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

11) Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet

Käyttöomaisuuden poistojen määrittämisessä on käytetty kaupunginhallituksen hyväksymää poistosuunnitelmaa (26.11.2012 asia 385). Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu käyttöomaisuuden hankintamenosta arvioidun taloudellisen pitoajan mukaan. Arvioidut poistoajat ja niitä vastaavat vuotuiset poistoprosentit sekä poistomenetelmät ovat:

Taseryhmä	Poistoaika/prosentti	Poistomenetelmä
Aineettomat hyödykkeet	5–20 vuotta	Tasapoisto
Rakennukset	20–30 vuotta	Tasapoisto
Kiinteät rakenteet ja laitteet	20 %	Menojäännös
Koneet ja kalusto	3–5 vuotta	Tasapoisto
Luonnonvarat	Käytön mukainen poisto	Substanssi

Pienet käyttöomaisuushankinnat, joiden hankintameno on alle 10 000 euroa, on kirjattu vuosikuluiksi.

Vuoden 2025 tilinpäätöksessä tehtiin arvonalennuksia 960 000 euroa ja lisäpoistoja 865 670 euroa. Arvonalennusten ja lisäpoistojen selvitys on kohdassa 19.

13) Pysyvien vastaavien hyödykkeiden luovutusvoitot ja -tappiot

Pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot

Toimintavuonna ei toteutunut kiinteistöjen myyntejä.

Vuonna 2025 purettiin Tikkakosken ja Tikan päiväkodit yht. 2 172 m², Puuppolan hoivasairaalan uusi osa 3 702 m², Jyskän koulun asunto-osa 624 m², Cygnaeuksen päiväkotikoulu 5 162 m² ja Hipposhallin liikuntapuiston konehuonerakennus 30 m².

Maankäyttöyksikköön siirrettiin purettavaksi Salmirannan rantarakennus 1 031 m². Kohde purettiin vuonna 2025.

Kohteilla ei ollut tasearvoa purku- ja siirtohetkellä.

Tasetta koskevat liitetiedot

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

19) Pysyvät vastaavat

Pysyvien vastaavien tase-eräkohtaiset tiedot

Yritys 1001	tase 31.12.2024	lisäys 2025	rah.osuudet 2025	vähennys 2025	sis.siirot	poistot 2025	Arvon alentumiset 2025	Lisäpoistot 2025	tase 31.12.2025
Muut pitkävaikutteiset menot	2 568 592,79	71 598,87	0,00	0,00	0,00	-311 047,52	0,00	-618 470,00	1 710 674,14
Aineettomat hyödykkeet	2 568 592,79	71 598,87	0,00	0,00	0,00	-311 047,52	0,00	-618 470,00	1 710 674,14
Rakennukset	283 865 402,41	0,00	0,00	0,00	35 754 816,47	-26 050 301,39	0,00	-247 200,00	293 322 717,49
Kiinteät rakenteet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Keskeneräiset hankinnat	36 218 649,35	32 017 646,12	-997 200,00	0,00	-35 754 816,47	0,00	0,00	0,00	31 484 279,00
Aineelliset hyödykkeet	320 084 051,76	32 017 646,12	-997 200,00	0,00	0,00	-26 050 301,39	0,00	-247 200,00	324 806 996,49
Tytäryhtiöosakkeet	1 198 712,85	1 155 794,49	0,00	0,00	0,00	0,00	-660 000,00	0,00	1 694 507,34
Osakkuusyhteisöosakkeet	3 612 986,34	115 068,62	0,00	0,00	0,00	0,00	-300 000,00	0,00	3 428 054,96
Muut osakkeet	689 029,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	689 029,78
Osakkeet ja osuudet	5 500 728,97	1 270 863,11	0,00	0,00	0,00	0,00	-960 000,00	0,00	5 811 592,08
Muut saamiset	124 529,90	0,00	0,00	-12 491,00	0,00	0,00	0,00	0,00	112 038,90
Pysyvät vastaavat yhteensä	328 277 903,42	33 360 108,10	-997 200,00	-12 491,00	0,00	-26 361 348,91	-960 000,00	-865 670,00	332 441 301,61

Lisäpoistot ja arvonalentumiset

Huhtakeskus Oy, osakkeet	300 000,00	arvon alennus	Kiinteistökehityskohde, purku suunnitteilla, maanvuokrasopimus päättyy 2027
Korpilahden Virastokeskus Oy, osakkeet	660 000,00	arvon alennus	Arviokirja, arvioitu tulontuottamiskyky (sote-kohde)
Korpilahden Virastokeskus Oy, pv menot	618 470,00	lisäpoisto	Arviokirja, arvioitu tulontuottamiskyky (sote-kohde)
Ritoniityn palvelukoti	205 500,00	lisäpoisto	Arviokirja
Jyskän koulu, asunto-osa	41 700,00	lisäpoisto	Asuntojen osuus purettu 15 % (koulu 5 535 m2)
	1 825 670,00		

23) Saamisten erittely

	2025		2024	
	Pitkäaikaiset	Lyhytaikaiset	Pitkäaikaiset	Lyhytaikaiset
Saamiset tytäryhteisöiltä				
Myyntisaamiset	0,00	0,00	0,00	0,00
Lainasaamiset	0,00	0,00	0,00	0,00
Siirtosaamiset	0,00	141 795,05	0,00	45 137,37
Yhteensä	0,00	141 795,05	0,00	45 137,37
Saamiset osakkuus- sekä muilta omistusyhteisyyksiltä				
Myyntisaamiset	47 520,00	12 000,00	59 520,00	328 520,26
Siirtosaamiset	0,00	0,00	0,00	
Yhteensä	47 520,00	12 000,00	59 520,00	328 520,26
Saamiset muilta				
Myyntisaamiset	0,00	94 329,14	0,00	115 481,28
Muut saamiset	0,00	52 532 368,89	0,00	57 226 239,60
Siirtosaamiset		9 709,25		23 926,18
Yhteensä	0,00	52 636 407,28	0,00	57 365 647,06
Saamiset yhteensä	47 520,00	52 790 202,33	59 520,00	57 739 304,69

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

25) Oman pääoman erittely

	2025	2024
Peruspääoma	377 699 876,45	377 699 876,45
Edellisten tilikausien ylijäämä	776 610,35	347 453,18
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	1 885 016,73	429 157,17
Oma pääoma yhteensä	380 361 503,53	378 476 486,80

30) Vieras pääoma

	2025		2024	
	Pitkäaikaiset	Lyhytaikaiset	Pitkäaikaiset	Lyhytaikaiset
Lainat julkisyhteisöiltä				
Lainat kunnilta ja kuntayhtymiltä	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	0,00	0,00	0,00
Velat tytäryhteisöille				
Ostovelat	0,00	962 171,33	0,00	1 642 002,26
Yhteensä	0,00	962 171,33	0,00	1 642 002,26
Velat osakkuus- tai sekä muille omistusyhteisöille				
Ostovelat	0,00	224 100,50	0,00	494 844,81
Siirtovelat	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	224 100,50	0,00	494 844,81
Velat muille				
Ostovelat	0,00	2 725 258,86	0,00	4 473 534,65
Muut velat	18 186,10	35 979,68	33 400,33	30 203,67
Siirtovelat	0,00	326 394,22	0,00	315 593,63
Yhteensä	18 186,10	3 087 632,76	33 400,33	4 819 331,95
Vieras pääoma yhteensä	18 186,10	4 273 904,59	33 400,33	6 956 179,02

Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot**38) Vuokra- ja leasingvastuiden yhteismäärä**

	2025	2024
Vuokravastuut yhteensä (liitetietotosite 1)	43 340 393	46 659 535
- seuraavalle tilikaudella maksettava osuus	7 497 696	7 547 083
Leasingvastuut yhteensä (liitetietotosite 2)	706 941	706 941
- seuraavalla tilikaudella maksettava osuus	183 524	180 904

41) Muut taseen ulkopuoliset järjestelyt

	2025	2024
Sopimusvastuut		
Elinkaarimallilla toteutetun kiinteistön Huhtasuon Koulukeskuksen palvelumaksu yhteensä vuoden 2033 kesään asti	9 875 657	11 192 411
Seuraavalle tilikaudelle kohdistuva osuus	1 316 754	1 316 754
Arvonlisäveron palautusvastuut (liitetietotosite 3)	485	868
Perustamishankkeiden valtionosuuden palautusvastuu (liitetietotosite 4)	15 817 155	14 757 155
Sote-kiinteistökaupan vastavakuuksien pantit (liitetietotosite 5)	559 000 000	559 000 000
Sopimusvastuut yhteensä	586 010 051	586 267 188

Tilapalvelu-liikelaitoksella on arvonlisäveron palautusvastuu kiinteistöinvestointien hankintamenon arvonlisäverosta, mikäli kiinteistöjä myydään tai niiden käyttötarkoitus muuttuu vähennykseen tai palautukseen oikeuttamattomaan käyttöön. Palautusvastuuna on esitetty seuraavilla tilikausilla todennäköisesti realisoituva palautusvastuu.

Perustamishankkeiden valtionosuuden palautusvastuuna on ilmoitettu koko maksetun avustuksen määrä niistä avustuskohteista, joissa on ollut avustustapahtumia vuosina 2010–2024. Palautusvastuun kokonaismäärä sisältää vuonna 2022 myydyn kiinteistön peruskorjaukseen saatua perustamishankkeen valtionavustusta 580 257 euroa, johon liittyy kohonnut vastuun realisoitumisen riski. Kyseinen valtionavustuspäätös on tehty vuonna 2010 ja peruskorjaus on valmistunut 2012. Vastuun realisoitumisesta tai sen suuruudesta ei ole vielä varmuutta.

Henkilöstöä koskevat liitetiedot

42) Henkilöstön lukumäärä 31.12.

Henkilöstön lukumäärä on 27.

43) Taseeseen aktivoitunut henkilöstömenot

Henkilöstömenojen kokonaismäärä on esitetty tilinpäätöslaskelmien yhteydessä. Pysyvien vastaavien arvoon on tilikaudella aktivoitu valmistus omaan käyttöön -erän kautta Tilapalvelun henkilöstökuluja laskennallisella tuntihinnalla laskien yhteensä 152 905,82 euroa.