

TYTÄRYHTIÖT

KELLOKOSKEN JÄÄHALLI OY

Perustettu vuonna 1998, kunnan omistusosuus 74,3 %

Toiminta-ajatus ja tehtävät

Yhtiö tarjoaa mahdollisuuden harjoittaa jääurheilutoimintaa monipuolisesti ja monille erilaisille harrastajille Tuusulan Kellokoskella sisältäen runsaan koulu- ja yleisöliikunnan.

Tavoitteet 2025 ja niiden toteutuminen tammi-kesäkuussa 2025

Vuoden 2025 ensimmäinen puolisko on toteutunut odotetusti. Kevään aikana taloustilanne on kääntynyt parempaan päin ja jään käyttöaste pysyy samalla tasolla myös kesän jälkeen. Talvella aloitettiin nettisivujen suunnittelu ja kesän aikana sivut saatiin julkaistua.

1.1.2025 alkaen jään tuntihintaa korotettiin alv-korotuksen mukaisesti. Tällä hetkellä jään tuntihinta on 140 € (alv. 14 %)

KIINTEISTÖ OY RIIHIKALLION LÄHIPALVELUKESKUS

Perustettu vuonna 1976, kunnan omistusosuus noin 100 %

Toiminta-ajatus ja tehtävät

Yhtiö omistaa Koy Riihikallion palvelukeskuksen osakkeita, jotka oikeuttavat hallitsemaan ko. palvelukeskuksessa sijaitsevia liiketiloja. Yhtiön toiminta-ajatuksena on omistaa ja vuokrata kyseisiä liiketiloja kannattavasti.

Tavoitteet 2025 ja niiden toteutuminen tammi-kesäkuussa 2025

Tavoitteena vuonna 2025 on saada nyt tyhjiillään olevat liiketilat vuokratuiksi käypään vuokratason sekä saada pidettyä nykyiset vuokralaiset tyytyväisinä tiloihinsa. Vuokratilojen käyttöaste on 84,4 %. Haasteena on liikunta-kuntosalitilat, joissa pohjaratkaisu tuo rajoitteita vuokraukselle.



Palvelutarjonnan kehittäminen palvelukeskuksessa on kaikkien etu ja tuo kaivattuja palveluita Riihikallioon. Tämä helpottaa palvelukeskuksen asukkaiden elämää ja lisää alueen sekä palvelukeskuksen houkuttelevuutta.

Yhtiö tulee talousarvion mukaan tekemään tilikaudella 2025 tappiota n. 63.400 euroa.

KIINTEISTÖ OY KERAVALAN JA TUUSULAN PALOASEMA

Perustettu vuonna 2015, kunnan omistusosuus 60 %

Toiminta-ajatus ja tehtävät

Yhtiön toiminta-ajatuksena on tarjota kiinteistö, josta käsin pystytään takaamaan kansalaisten turvallisuus, tulipalojen- ym. vahinkojen tms. torjunta ja ennaltaehkäiseminen. Yhtiö on rakennuttanut paloasemarakennuksen, joka otettiin vastaan 28.6.2017. Paloasemaan tuli vuokralaiseksi Keski-Uudenmaan pelastuslaitos ja toiseksi käyttäjäksi Tuusulan VPK.

Tavoitteet 2025 ja niiden toteutuminen tammi-kesäkuussa 2025

Talouden suhteen tuottotavoitteet ovat toteutuneet suunnitellusti. Hoitapuolen vuokraa on säännöllisesti nostettu, vuokrasopimuksen sallimissa määrin, jotta se riittää kattamaan kiinteistön hoitokulut. Yhtiö on siirtynyt 2024 vuoden lopulla maalämpöön ja sen käyttökustannusten seuranta tehdään tilikausi 2025. Urakasta aiheutuneita kustannuksia on vielä vuoden 2025 tilinpäätöksessä, ja ne tullaan tilikauden päätteeksi aktivoimaan taseeseen. Pääomapuolen tuotoilla katetaan lainojen lyhennykset ja korot suunnitellusti.

KIINTEISTÖ OY TUUSULAN VANHA KUNNANTALO

Perustettu vuonna 1995, kunnan omistusosuus 67 %



Toiminta-ajatus ja tehtävät

Yhtiön pääosakkaat ovat Tuusulan kunta ja Tuusulan seudun vesilaitoskuntayhtymä. Vuonna 1995 perustettu yhtiö omistaa ja hallitsee Vanhaa kunnantaloa, jossa toimii vesilaitoskuntayhtymä.

Tavoitteet 2025 ja niiden toteutuminen tammi-kesäkuussa 2025

Rakennuksen tekninen taso pidetään hyvänä. Kiinteistön korjaustyöt hoidetaan tarpeen mukaisesti. Yleisesti korjaukset pyritään toteuttamaan tulorahoituksella. Ennakoimattomiin korjauksiin varaudutaan talousarviossa. Yhtiön taloudellinen asema on hyvä. Taloudellisesti alkuvuosi on toteutunut suunnitelmien mukaisesti.

Kiinteistön kuntoarvion mukaiset huollot ja korjaukset 2025 on joko tehty tai aikataulutettu.

- alapohjan siivoaminen eloperäisestä jätteestä ja alapohjassa kulkevien putkien eristäminen - tehty
- syöksytorvien asentaminen alemmas - tehty
- julkisivuhirsien osakorjaukset ja julkisivujen maalaus – lupamenettely käynnissä
- paloläpivientien tarkastus ja tarvittavat toimenpiteet – työt syksyllä
- paloilmoin järjestelmän asennus – työt syksyllä

Alkuvuosi on toteutunut sekä toiminnallisesti että taloudellisesti suunnitelmien mukaan. Julkisivuhirsien osakorjausten ja julkisivujen maalauksen lupamenettely on kesken. Varaudutaan, että työt siirtyvät keväälle 2026.

Musiikkiopistolta vapautuneisiin 1. kerroksen tiloihin on saatu uusi vuokralainen, Mikä - Mikä Teatteri.

Kiinteistön lukot on uusittu (Abloy Easy) vastaamaan uuden vuokralaisen tarpeita.

TUUSULAN JÄÄHALLI OY

Perustettu vuonna 1996, kunnan omistusosuus 100 %



Toiminta-ajatus ja tehtävät

Yhtiön toimiala on omistaa ja hallita jäähallia ja tuottaa jääurheiluseuroille hyvää ja laadukasta jääaikaa. Yhtiö tuottaa käyttäjilleen laadukasta jääaikaa ja pyrkii olemaan kannattava ja omarahoitteinen.

Tavoitteet 2025 ja niiden toteutuminen tammi-kesäkuussa 2025

Tavoitteet

- Tuusulan Jäähalli Oy:n kaksi jäähallia antavat mahdollisuuden laadukkaaseen jääurheiluharrastustoimintaan Tuusulassa. Yhtiö tukee erityisesti nuorison liikunta- ja urheilutoiminnan edellytyksiä ja kehittämistä.
- Yhtiö osallistuu aktiivisesti Hyrylän urheilupuiston ja alueen kokonaiskehittämiseen ja täydentää sitä jääurheilun ja liikuntamahdollisuuksien osalta.
- Jäätuntien hinnat pidetään kilpailukykyisinä alueen muihin halleihin verrattuna.
- Tavoite kasvattaa kesäkauden (touko-heinäkuu) liikevaihtoa

Toteutuminen

- Jäätuntien hintoihin tehtiin korotus 1.1.2025 alkaen. Jään hinnat nousivat alv:n korotuksen verran (10 % - 14 %). Arvonlisäveron hinta on pysynyt ennallaan.
- Jäähallien oheistilojen kehittäminen on saatu päätökseen ja käyttäjät ovat tyytyväisiä lopputulokseen.
- Jäänhinnat on pidetty kilpailukykyisinä alueen muihin jäähelleihin verrattuna.
- Yhtiö tekee aktiivista yhteistyötä Tuusulan tenniskeskuksen ja Tuusulan kunnan kanssa urheilupuiston alueen toimintojen ja palveluiden kehittämiseksi.
- Vuonna 2024 tehtyjen investointien avulla on saavutettu huomattava liikevaihdon kasvu. Kesäkauden liikevaihto tulee kasvamaan noin 20 %.

TUUMAKODIT / TUUSULAN KUNNAN KIINTEISTÖT OY

Perustettu vuonna 1989, kunnan omistusosuus 100 %

Toiminta-ajatus ja tehtävät

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy on kiinteistöstrategiassaan sitoutunut tuottamaan turvallisia, laadukkaita ja kohtuuhintaisia koteja erilaisiin asumisen tarpeisiin. Asumisen ja lähiympäristön laatu varmistetaan uudenlaisia tekniikoita ja suunnitteluratkaisuja hyödyntäen elinkaariajattelun pohjalta. Energiatehokkuudessa pyritään kohti nollaenergiatasoa. Tuotannossa tavoitellaan sosiaalisesti eheitä asuinalueita. Yhteisöllisyyden ja ryhmäasumisen ratkaisuja edistetään. Vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuutta



seurataan uudisrakentamishankkeita suunniteltaessa. Yhtiö edistää mahdollisuuksien mukaan hissirakentamista sekä asuntojen turvallisuutta ja esteettömyyttä. Yhtiön arvoja ovat elinvoimaisuus, vastuullisuus, kehittyminen ja yhteistyö.

Yhtiön toimiala on omistaa, hallita ja vuokrata kiinteistöjä ja maa-alueita samoin kuin omistaa osakkeita ja arvopapereita sekä käydä sanotulla omaisuudella kauppaa. Yhtiö voi myös harjoittaa rakennuttamista, vuokraustoimintaa ja isännöintiä.

Tavoitteet 2025 ja niiden toteutuminen tammi-kesäkuussa 2025

1. Elinvoimaisuus

Vuokraustoimintaa on hoidettu yhtiössä hyvin. Hakemusjono on reilulla 300 hakemuksen kuukausitasolla (keskiarvo 1–6/2025 saapuneiden uusien hakemusten osalta oli 95 hakemusta / kk ja voimassa olevien hakemusten osalta 283 hakemusta / kk). Käyttöaste on korkea (98,5 %) ja vapaita asuntoja ei ole tarjota kaikille halukkaille. Hyrylän ja Kellokosken alueella kysyntä on tarjontaa suurempi. Jokelan alueen kysyntä on matalammalla tasolla ja sen markkinatilanne on stabiili. Katsantokauden aikana Mahlakallion uudiskohteiden hanke on kilpailutettu ja hanke käynnistyy elokuussa 2025.

Yhtiössä ylläpidetään jatkuvaa uudisrakentamista, mutta tarkasti analysoiden markkinatilannetta ja pyrkien monipuolisen asuntokannan tarjontaan.

Vuosille 2024–2027 rakennuttamisen tavoitesuunnitelma on laadittu pohjautuen tarvekartoitukseen ja yhtiölle asetettuihin tavoitteisiin. Lukuarvoina tavoitellaan keskimäärin vajaan 30 asunnon vuosittaista valmistumista. Nykytasolla tämä toteutuu ja samalla se on taloudellisesti sekä resurssien valossa hallittavissa. Rakentamisessa painotetaan erityisesti kestävää ja elinkaarikustannukset huomioivaa rakentamista.

Tavoitteet:

- Tonttiohjelma päivitetään vuosittain: Päivitetty yhdessä yhtiön hallituksen ja kunnan kanssa. Yhteistyö on erittäin toimivaa.
- Uudisrakentamisen kohtuuhintaisuus taataan ARA-tuotannolla, omilla varoilla ja kunnan takauksilla: Toteutunut jatkuvana toimintana ja osana prosessia.
- Laaditaan PTS rahoitussuunnitelma ns. korjausvelan rahoittamiseksi: Hallituksessa käsitelty. Korjausvelka pyritään pitämään alhaisena riittävällä panostuksella PTS-töihin ja laadukkaalla ylläpidolla. Sähköinen PTS-ohjelman tehdään vuosittain ja se kattaa 5 vuoden aikaperiodin eteenpäin.
- suunnitteluputkessa Kellokosken Prinsessan kahden pienkerrostalon hanke.
- suunnitteluputkessa on Härskiven pientalojen ja rivitalojen hanke

2. Vastuullisuus

Tavoitteet:

- Kustannustehokas ja tuottava käyttötalous taloudellisesti ja suunnitelmallisesti toimien sekä kiinteistöomaisuuden arvoa kehittäen eri keinovalikoimaa käyttäen: Toteutuu jatkuvana toimintana. Työkaluina on myös mahdolliset toimenpiteet, jolla elinkaaren päässä olevia kiinteistöjä korvataan uusilla.
- Vastuullinen rakennuttaminen, valvonta, jälkiseuranta sekä kilpailutus: Toteutuu jatkuvana toimintana ja osana riskienhallintaprosessia.



- Käynnistetään selvitys kiinteistökannan salkutuksesta ja elinkaariarvioinnista: Toteutui, hallitus käsitellyt selvityksen. Päivitetään vähintään 2 vuoden välein osana strategista työtä. Päivitys tehdään katsantokauden Q3 - Q4 aikana.
- Palvelukokonaisuuden arvoketjun merkityksen korostaminen kumppanuusyhteistyössä ja palvelulupausten pitäminen luottamuspääoman kasvattamiseksi: Toteutuu jatkuvana toimintana ja kumppanuuksien kehittämisenä sekä sitouttamisena Tukukin arvoihin.
- Energiatehokkuuden aktiivinen ylläpito ja säännöllinen seuranta kestävän kehityksen ja elinkaariajattelun pohjalta: Jatkuvaa toimintaa ja osa prosessia.
- Yhtiön vastuullisuusohjelma ja vastuullisuusraportointi edelliseltä tilikaudelta on tehty (liitteenä).

3. Kehittyminen

Tavoitteet:

- Yhtiön vuokra-asuntokannan kehittämisohjelman toteuttaminen: Tehty.
- Asiakaspalvelun ja toiminnan virtaviivaistaminen (palvelukulttuuri, ammattimaisuus, verkostoituminen): Jatkuu prosessina, seuranta vuosittain.
- Tulee huomioida myös asiakkaiden ja asukkaiden kulutustottumusten muutokset sekä talouden ohjaamisen kehittäminen (esim. palvelujen sähköistäminen). Nämä ovat osana prosessia ja jatkuvaa kehittämistä.
- Hallitus ja henkilöstö sitoutuvat innovatiiviseen ja aktiiviseen yhtiön toiminnan kehittämiseen ja edun valvontaan: Kilpailutukset aikataulutettu ja osana ylläpitoprosessia. Kehitystyö järjestelmämuutosten ja prosessien muuttamisessa on ollut erinomaista.
- Uusien työtapojen käyttöönotto – sähköisten palveluiden lisääminen: Sähköistä huoltokirjaa työstetty, huollon tehostettava käyttöä, sähköinen asunnonhaku yms.
- Kilpailukyvyyn ja vetovoiman kehittäminen positiivisen julkisuuskuvan ylläpidolla: Yhtiö teki vuonna 2024 brändimuutoksen ja samalla toiminimi muuttui asukasläheisemmäksi.
- Asukastyytyväisyyskysely tehty, tulos hyvä. Kokonaisarvosana ka. yli 4 (asteikko 1–5).
- Ympäristösertifikaatti (ISO 14001) Ekokompassi on käytössä. Jatkuu prosessina.

4. Yhteistyö

Tavoitteet:

- Omistajapoliittisten linjausten näkyvyys yhtiön päätöksenteossa ja toiminnassa: Jatkuvaa toimintaa esim. uudisrakentamisessa. Kunta puoltanut hankkeita ja lainoja, myöntänyt omavelkaiset takaukset yhtiön lainoille ja osoittanut rakennuspaikkoja yhtiön uudisrakentamiseen. Yhtiö noudattaa konserniohjeistusta mikä on hyväksytty toimintaperiaatteeksi
- Palvelumuotoilu osallistavan asukasyhteistyön kehittämiseksi: Toteutuu myöhemmin ja eri toimintamalleja haetaan.
- Vuokravalvonta ja perintäasiat – aktiivinen asukas- ja viranomaisyhteistyö toteutui, vuokrasaatavat seurantakaudella edellisen kauden tasolla. Raportoidaan tarkka toteutuma vuoden lopussa. Seurantaa ja raportointia tehdään kuukausitasolla.
- Lainsäädäntömuutokset ja yleinen taantuma on lisännyt pienempien ja edullisempien asuntojen hakuja.
- Sujuvan kumppanuusyhteistyön ylläpito kaikkien osapuolien eduksi: Toteutuu jatkuvana toimintana ja muodostaa keskeisen osan toimintamallia.



Kumppanuusmalli keskeiseksi ns. nollasummapelin sijaan.

- Henkilöstön työhyvinvoinnin ja tuottavuuden kehittäminen osallistavan yhteistyöskentelyn avulla. Tähän liittyy myös jatkuva ammattitaidon ylläpito ja eri prosessien kehittäminen. Henkilöstön sitouttaminen hyvän työilmapiiriin, toimivien työvälineiden, työn joustavuuden ja toimivien prosessien sekä palkitsemisen avulla. Henkilöstönäkökulmaa on edistetty katsantokauden aikana; työvälineiden, työn joustavuuden ja toimivien prosessien sekä palkitsemisen avulla. Kehityspäivät pidetty henkilöstön kanssa katsantokaudella (Q1) ja seuraava pidetään katsantokauden loppupuolella.

Tunnuslukutavoitteita:

- Käyttöaste 98,0 %: toteutui, ka. n. 98,50 %.
- Vaihtuvuus max 25 %: toteutui (n. 15,8 %).
- Tyhjänä olo max 0,06 €/m²/kk: toteutui
- Vuokrasaatatavat < 3 %: toteutui (1,34 %)
- Luottotappiot < 1 %: toteutui 0,45 % (38.182,03 euroa). Kirjataan tilikauden päätyttyä.
- Korjauskulut €/m²/vuosi 25,00 € (sis. aktivoitavat työt, yhteensä yli 15 % kassavirrasta)
- Lainamäärä €/asm² 1018 €/asm² (sis. 3 M€:n pääomalainan, taseessa OPO:n puolella)

TUUSULAN URHEILUKESKUS OY

Perustettu vuonna 1979, kunnan omistusosuus 89,2 %

Toiminta-ajatus ja tehtävät

Urheilukeskuksen tarkoituksena on järjestää Tuusulassa hyvät ja edulliset harrastusolosuhteet monipuoliseen liikuntaan. Uusi tammikuussa 2025 valmistuva monitoimihalli kaksinkertaistaa Urheilukeskuksen sisäliikuntatilat ja liiketoiminnan.

Tavoitteemme on laajentaa tarjontaamme aktiivisella toiminnan kehittämisellä, sekä koko urheilukeskuksen kehittämisellä hyvässä yhteistyössä Tuusulan kunnan kanssa.

Tavoitteet 2025 ja niiden toteutuminen tammi-kesäkuussa 2025

Urheilukeskuksen tavoitteet tarjota monipuolista liikuntaa kuntalaisille on toteutunut suunnitelman mukaisesti. Asiakaspalaute on ollut positiivista ja uusia harrastamisen mahdollisuuksia on toteutettu aktiivisesti.

Hallin toiminnan suunnittelu, tilojen myynti ja markkinointi, on keskeisin ja tärkein projekti vuonna 2025. Uusi monitoimihalli kaksinkertaistaa Urheilukeskuksen sisäliikuntatilat ja euromääräisen liiketoiminnan. Uudesta monitoimihallista on kehittymässä Urheilukeskuksen sydän. Liiketoiminnan hallittu kasvu on vuoden 2025 tärkeimpiä projekteja.



Lisäksi Urheilukeskuksen tiloihin on kiinnitetty aktiivisesti isoja tapahtumia ja useita pienempiä TYKY ja TYHY päiviä. Näiden palveluiden myynti on kasvanut lupaavasti vuoden 2025 aikana. Tapahtumien määrät ovat kasvaneet suunnitelmien mukaisesti.

Liikevaihto 1–6/2025	Budjetti 1–6/2025	Erotus €
1 137 833,03	1 102 846,98	34 986,05
Jakson liike-tulos	Jakson budjetti	Erotus €
281 391,46	85 110,54	196 280,92

KIINTEISTÖ OY KOSKENSILLANTIEN PYSÄKÖINTILAITOS

Perustettu vuonna 2025, kunnan omistusosuus 100,0 %

Toiminta-ajatus ja tehtävät

Yhtiö toimialana on omistaa ja hallita määräosaa Tuusulan kunnan Hyrylän kunnanosan korttelissa sijaitsevasta tontista sekä omistaa ja hallita hallinnanjakosopimukseen perustuen hallitsemalleen tontin osalle sijoittuvaa pysäköintilaitosta, pysäköintilaitosta palvelevia ajoyhteyksiä, johtoja, laitteita ja rakenteita sekä harjoittaa pysäköintitoimintaa omistamassaan pysäköintilaitoksessa luovuttamalla pysäköintioikeuksia kulkuneuvojen paikoitusta varten.

Tavoitteet

Koska yhtiö on perustettu vasta vuonna 2025 ja rekisteröity maaliskuussa, niin sille ei ole asetettu talousarviotavoitteita vuodelle 2025. Yhtiön tavoitteena on rakennuttaa pysäköintilaitos siten, että se on luovutettavissa 1.3.2027. Yhtiö ensisijainen tavoite juuri nyt on huolehtia siitä, että rakentaminen edistyy asetetun aikataulun mukaisesti.

