

**Konserniyhtiöt tammi-
maaliskuu 2026
osavuositarkastus**

TUUSULA

**Elämisen
taidetta**

Sisällysluettelo

Kellokosken jäähalli Oy.....	1
Kiinteistö Oy Riihikallion lähipalvelukeskus.....	1
Kiinteistö Oy Keravan ja Tuusulan paloasema	1
Kiinteistö Oy Tuusulan vanha kunnantalo	2
Tuusulan jäähalli Oy	2
TUUMAKODIT/Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy	3
Tuusulan jäähalli Oy	3
Tuusulan Urheilukeskus Oy	5
Kiinteistö Oy Koskensillantien pysäköintilaitos	6
Kiinteistö Oy Tuusulan hyvinvointikiinteistöt	6

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 2026 ja niiden toteutuminen tammi-maaliskuussa 2026

Alkuvuoden 2026 tavoitteet, toiminta ja talous ovat toteutuneet suunnitellusti. Toimintaympäristö on pysynyt vakaana ja asiakkaita on käynyt suunnitellusti. Kylmälaitteiden saneerauksen suunnittelu on aloitettu.

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.

Yhtiö omistaa keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiö Kiinteistö Oy Riihikallion palvelukeskuksen osakkeita.

Tavoitteet 2026 ja niiden toteutuminen tammi-maaliskuussa 2026

Tavoitteena on ollut saada tyhjiillään olevat liiketilat vuokratuiksi käypään vuokratasoon sekä saada pidettyä nykyiset vuokralaiset tyytyväisinä tiloihinsa. Vuokratilojen käyttöaste oli 31.03.2025 96,17 %, pitkään tyhjiillään ollut liikuntasali on saatu vuokrattua.

Tulos per 31.03.2026 on tappiota 7260,70 euroa.

KIINTEISTÖ OY KERAVAN 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 2026 ja niiden toteutuminen tammi-maaliskuussa 2026

Talouden suhteen tuottotavoitteet ovat toteutuneet suunnitellusti. Yhtiön tulos per 31.3.2026 on tappiota 9530,33 euroa.

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 ja Mikä Mikä Teatteri.

Tavoitteet 2026 ja niiden toteutuminen tammi-maaliskuussa 2026

Rakennuksen tekninen taso pidetään hyvänä. Kiinteistön korjaustyöt hoidetaan tarpeen mukaisesti. Yleisesti korjaukset pyritään toteuttamaan tulo-rahoituksella. Ennakoimattomiin korjauksiin varaudutaan talousarviossa.

Yhtiön taloudellinen asema on hyvä.

Taloudellisesti vuosi on alkanut suunnitelmien mukaisesti. Yhtiö on tilannut A-Insinöörit Oy:ltä suunnitelmat esteettömyyshissin asentamiseksi. A-Insinöörit Oy:ltä on tilattu myös julkisivun maalaukseen ja sen lahovaurio korjauksiin tarvittavat selvitykset lupamenettelyä varten. Julkisivun maalaus ja lahovauriokorjausten arvioitu aikataulu on kesä 2027

Mikä Mikä Teatterin ensimmäinen esitys pyörii heille vuokratuissa tiloissa.

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 2026 ja niiden toteutuminen tammi-maaliskuussa 2026

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.

Jäätuntien hintoihin tehtiin tarkistus 1.1.2026 alkaen. Jään hinnat laskivat arvonlisäveroprosentin lakiassa 14 %:sta 13,5 %:iin. Arvonlisäveron hinta on pysynyt ennallaan. Jäähallien oheistilojen kehittäminen on saatu päätökseen ja käyttäjät ovat tyytyväisiä lopputulokseen. Jään hinnat on pidetty kilpailukykyisinä alueen muihin jäähalleihin verrattuna. Yhtiö tekee aktiivista yhteistyötä Tuusulan tenniskeskuksen ja Tuusulan kunnan kanssa urheilupuiston alueen toimintojen ja palveluiden kehittämiseksi.

Toiminta-ajatus ja tehtävät

Tuumakodit (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 2026 ja niiden toteutuminen tammi-maaliskuussa 2026

1. Elinvoimaisuus

Vuokraustoimintaa on hoidettu yhtiössä hyvin. Hakemusjono on noin 240 hakemuksen kuukausitasolla (keskiarvo 1–3/2026 saapuneiden uusien hakemusten osalta oli 90 hakemusta / kk ja voimassa olevien hakemusten osalta 252 hakemusta / kk). Käyttöaste on korkea (98,5 %) ja vapaita asuntoja ei ole tarjota kaikille halukkaille. Tätä kuvastaa se, että tarjouksia tehdään kk-tasolla 57 kappaletta, joista sopimukselle toteutuu 15 kappaletta. Hyrylän ja Kellokosken alueella kysyntä on tarjontaa suurempi. Jokelan alueen kysyntä on matalammalla tasolla ja sen markkinatilanne on stabiili. Katsantokauden aikana. Suurin osa hakemuksista ovat sellaisia, joihin ei ole tarjota sopivaa asuntoa.

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

Vuosille 2026–2029 rakennuttamisen tavoitesuunnitelma on laadittu pohjautuen tarvekartoitukseen ja yhtiölle asetettuihin tavoitteisiin. Lukuarvoina tavoitellaan keskimäärin 15 - 20 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. Huomioitavaa, että asuntorahaston määrärahat pienenevät merkittävästi, mikä ohjaa suorien takauksien hakemiseen.
- 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 Pajukiitäjän (ja Kellokosken Prinsessan) hanke.
- Kalliolinnan rivitalohanke (Mahlmäki) on käynnissä, valmistuminen vuoden 2027 syksyllä.

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 ja vahvistanut suunnitelman
- Palvelukokonaisuuden arvoketjun merkityksen korostaminen kumppanuusyhteistyössä ja palvelulupausten pitäminen luottamuspääoman kasvattamiseksi: Toteutuu jatkuvana toimintana ja kumppanuuksien kehittämisenä sekä sitouttamisena Tuuma kotien 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.

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 ja interaktiiviset palvelut.
- Kilpailukyvyyn ja vetovoiman kehittäminen positiivisen julkisuuskuvan ylläpidolla: Yhtiö teki 2024 brändimuutoksen ja samalla toiminimi muuttui asukasläheisemmäksi. Työtä jatketaan pitkäjännitteisesti.
- Asukastyytyväisyyskysely tehty, tulos hyvä. Kokonaisarvosana ka. yli 4 (asteikko 1–5). Kysely tehtiin kuluvan vuoden 2026 alussa.
- 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
- Vuokravalvonta ja perintäasiat – aktiivinen asukas- ja viranomaisyhteistyö toteutui, vuokrasaavat 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 (yleinen trendi koko maassa).
- 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. Työstämistä jatketaan kehittämispäivillä ja eri teemoilla.

Tunnuslukuja 1–3-/2026:

- Käyttöaste 98,0 %: toteutui, ka. n. 98,47 %.
- Vaihtuvuus max 25 %: toteutui (n. 18 %).
- Tyhjänä olo max 2 %, toteutui
- Vuokrasaavat < 3 %: toteutui (1,34 %)
- Luottotappiot < 1 %: toteutui 0,22 % (19.089 euroa). Kirjataan tilikauden päätyttyä eli tilinpäätös 2025 luvut.
- Korjauskulut €/m²/vuosi 25,00 € (sis. aktivoitavat työt, yhteensä yli 15 % kassavirrasta)
- Lainamäärä €/asm² 1018 €/asm²

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 valmistunut monitoimihalli kaksinkertaistaa Urheilukeskuksen sisäliikuntatilat ja liiketoiminnan.

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

Tavoitteet 2026 ja niiden toteutuminen tammi-maaliskuussa 2026

Urheilukeskuksen tavoitteet tarjota monipuolista liikuntaa kuntalaisille on toteutunut suunnitelman mukaisesti. Asiakaspalaute on ollut positiivista ja uusia harrastamisen mahdollisuuksia on toteutettu aktiivisesti. Tapahtumat, valmennukset ja yhteiset aktiviteetit ovat lisääntyneet urheilukeskuksen alueella.

Hallin toiminnan kasvattaminen, tilojen myynti ja markkinointi, on keskeisin ja tärkein projekti vuonna 2026. Uusi monitoimihalli kaksinkertaistaa Urheilukeskuksen sisäliikuntatilat ja euromääräisen liiketoiminnan. Uudesta monitoimihallista on kehittymässä Urheilukeskuksen sydän. Liiketoiminnan hallittu kasvu jatkuu vuoden 2026 aikana.

Urheilukeskuksen tiloihin on kiinnitetty aktiivisesti isoja tapahtumia vuodelle 2026. Yhteistyö eri lajiliittojen kanssa kasvaa ja kehittyy.

TYKY ja TYHY päiviä tarjotaan ja järjestetään jatkuvasti lisää. Näiden palveluiden myynti on kasvanut lupaavasti vuoden 2025 aikana ja kehitys tuntuu jatkuvan myös vuoden 2026 aikana. Tapahtumien määrät ovat kasvaneet suunnitelmien mukaisesti. Kesäkuukaudet kesä- heinä- ja elokuu ovat Urheilukeskus Oy:n hiljaisimmat kuukaudet, joten syksyä kohti tilanne taas luonnollisesti paranee, kun sisäliikuntakaudet alkaa.

Tuusulan Urheilukeskus sai kunnan valtuustolta päätöksen Stadionhankeen lainatakauksesta. Stadionhanke etenee ja sen suunnittelu saadaan kunnolla käyntiin, kun päätös lainasta hyväksyttiin.



6 KIINTEISTÖ OY KOSKENSILLANTIEN PYSÄKÖINTILAITOS

Perustettu vuonna 2025, kunnan omistusosuus 100 %

Toiminta-ajatus ja tehtävät

Yhtiön toiminta-ajatuksena on tarjota kiinteistö, joka tarjoaa keskusta-alueelle pysäköintipaikkoja niin ympärille rakentuville asunto-osakeyhtiöiden asukkaille, kunnan työntekijöille kuin kunnan eri toiminnoissa asioiville kuntalaisille.

Tavoitteet 2026 ja niiden toteutuminen tammi-maaliskuussa 2026

Pysäköintilaitoksen rakentamisen aloituskokous on pidetty 10.9.2025 ja rakentaminen on yhä käynnissä. Valmiusaste on ollut per 26.2.2026 62 %. Tämänhetkinen arvio valmistumisesta on alkusyksy 2026.

KIINTEISTÖ OY TUUSULAN HYVINVOINTIKIINTEISTÖT

Perustettu vuonna 2026, kunnan omistusosuus 100 %

Toiminta-ajatus ja tehtävät

Yhtiön toimialana on omistaa, hallita, ylläpitää ja vuokrata kiinteistöjä, rakennuksia ja toimitiloja. Yhtiö voi hankkia ja omistaa kiinteistöjen ja liikehuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita. Yhtiö voi toimia rakennuttajana sekä tarjota kiinteistöjen isännöinti-, hoito- ja huoltopalveluita. Lisäksi yhtiö voi huolehtia hallitsemiensa rakennusten ja toimitilojen hallinto-, huolto- ja muista vastaavista tehtävistä.

Yhtiön tarkoituksena on edistää yhtiön 100 %:sesti omistavan kunnan strategisia tavoitteita kiinteistöjen hallinnan ja vuokraustoiminnan kautta. Yhtiö pyrkii tukemaan hyvinvointialueen toimijoiden toimintaa tarjoamalla asianmukaisia kuhunkin tarpeeseen tarkoitettuja tiloja.

Tavoitteet 2026 ja niiden toteutuminen tammi-helmikuussa 2026

Yhtiö on perustettu maaliskuussa 2026 ja rekisteröity patentti- ja rekisterihallitukseen 24.4.2026. Yhtiön toiminta käynnistyy tämänhetkisen aikatauluasetannan mukaan 01.08.2026 alkaen.

