



tapiolan lämpö

2025

VASTUULLISUUS-
RAPORTTI

Sisällysluettelo

Yritys	3
Tapiolan Lämpö -konserni.....	3
Toimitusjohtajan katsaus.....	5
Toimintaamme ohjaavat arvot.....	6
Vastuullisuus	7
Vastuullisuus ja sen johtaminen Tapiolan Lämmöllä.....	7
Vastuullisuustyömme painopisteet.....	8
Ilmasto- ja resurssiviisas liiketoiminta	9
Kohti hiilineutraalimpaa kiinteistönhoitoa.....	9
Hiilijalanjälki.....	10
Ympäristövastuu.....	11
Henkilöstömme hyvinvointi	12
Henkilöstömme.....	12
Hyvinvoiva henkilöstö.....	13
Henkilöstön kehittymismahdollisuudet.....	14
Työntekijäkokemus.....	15
Työhyvinvointi.....	16
Tyytyväiset kumppanit ja asiakkaat	17
Huolehdimme asiakkaistamme.....	17
Kiinteistöistä huolehtiminen.....	18
Laadukas ja läpinäkyvä toiminta	19
Kestävä toiminta.....	19
Taloudellinen vastuullisuus.....	20
Taloudellinen vastuullisuus.....	21
Vastuullista isännöintiä.....	22
Hallitus & johtoryhmä.....	23
VSME-hakemisto	24



Tapiolan Lämpö –konserni

Tapiolan Lämpö on moderni monipalveluyhtiö, joka tukee pääkaupunkiseudun asunto- ja kiinteistöyhtiöitä kiinteistöjen arjessa ja kehittämisessä. Toimimme kahdella liiketoiminta-alueella: Kiinteistöhuolto Tahti tuottaa kiinteistöjen huolto- ja korjauspalveluita, ja Ehta Isännöinti tarjoaa isännöinti- ja asiantuntijapalveluita.

Tapiolan Lämmön tarina alkoi vuonna 1956, kun yhtiö perustettiin Tapiolan päälämpöyhtiöksi. Lämpövoimalaitos käynnistettiin loppuvuodesta 1956 ja sähköntuotanto alkoi helmikuussa 1958 toisen rakennusvaiheen valmistuttua. Kiinteistöhuoltotoiminta käynnistyi vuonna 1960. Lämmön- ja sähköntuotanto myytiin Espoon Sähkölle 1978. Toukokuussa 2026 Tapiolan Lämpö Oy:llä oli yhteensä 110 osakkeenomistajaa, joista 108 oli Tapiolan alueen asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöitä.

Asiakkaitamme ovat asunto-osaakeyhtiöt, asuinkiinteistösijoitusyritykset ja niiden asukkaat sekä kiinteistöosaakeyhtiöt. Tarjoamme asiakkaillemme kokonaisvaltaisia kiinteistöpalveluita luotettavan kumppaniverkostomme tuella kahdella liiketoiminta-alueella.

Kiinteistöhuolto Tahti vastaa sopimuskiinteistöhuollosta, kiinteistöjen teknisestä ylläpidosta, LVI-asennus- ja remonttipalveluista sekä piha- ja viheralueiden hoidosta. Palvelumme tukevat kiinteistöjen turvallista käyttöä, viihtyisyyttä sekä pitkäikäisyyttä. Ehta Isännöinti tarjoaa kokonaisvaltaisia isännöintipalveluita, ja vuoden 2026 alussa lanseerattu Ehta Tek täydentää kokonaisuutta teknisillä asiantuntijapalveluilla. Yhdessä palvelumme auttavat asiakkaitamme suunnitelmallisessa kiinteistönpidossa, korjaushankkeiden toteuttamisessa ja päätöksenteossa. Palvelumme muodostavat selkeän kokonaisuuden kiinteistöjen elinkaaren kaikkiin vaiheisiin.

kiinteistöhuolto tahti

Huoltopalvelut

Kiinteistökorjaus ja LVI-palvelut

Viherpalvelut

ehta isännöinti

Isännöintipalvelut

Tekniset asiantuntijapalvelut

169

Tuotantoautoa
huoltopalveluissa

n. 4300

Toimeksiantoa
LVI- ja remonttipalveluille

yli 600

Viherprojektia

lähes 600

Kohdetta
isännöintipalveluilla

n. 1700

Toimeksiantoa teknisille
asiantuntijoille

Tapiolan Lämpö –konserni

Yhtiömme

Yhtiömuoto:	Osakeyhtiö (Oy)
Toimialaluokitus (NACE):	683 Kiinteistöalan toiminta palkkio- tai sopimusperusteisesti
Yhtiön rekisteröintimaa:	Suomi
Pääasiallinen toimintamaa:	Suomi
Konserniraportointi	Kyllä

Konsernin emoyhtiö

Nimi	Y-tunnus	Maa	Osoite
Tapiolan Lämpö Oy	0194085-4	Suomi	Mäntyviita 2, 02110 Espoo

Konsernin tytäryhtiöt

Nimi	Y-tunnus	Maa	Osoite
Olarin Huolto Oy	0194042-4	Suomi	Mäntyviita 2, 02110 Espoo
Kiinteistöhuolto A. Vänskä Oy	0899158-2	Suomi	Mäntyviita 2, 02110 Espoo
Talohallinta Oy	2737010-8	Suomi	Näyttelijäntie 14, 00400*
Kiinteistö Oy Sinimäentie 14	0616550-0	Suomi	Mäntyviita 2, 02110 Espoo

*Mäntyviita 2, 02110 Espoo 22.1.2026 alkaen

Tapiolan Lämpö –konsernin avainlukuja

Taseen loppusumma (M€):	42,8
Liikevaihto (M€):	34,4
Työntekijät:	392

Toimintamme keskeiset sijainnit



Asiakaspalveluiden osoitteet
Mäntyviita 2, 02110 Espoo
Sompiontie 1, 00730 Helsinki

Toimitilojen osoitteet
Sinimäentie 14, 02630 Espoo
Vaisalantie 8, 02130 Espoo
Kuunkehrä 4, 02210 Espoo
Näyttelijäntie 14, 00400 Helsinki**
Pälkäneentie 13, 00510 Helsinki
Itäkatu 7, 00930 Helsinki** (luovutaan 31.7.2026)

**Konserniin 1.12.2025 yrityskaupan myötä

Varikkojen osoitteet
Ruukintie 6, 02330 Espoo
Finnoonlaaksontie 17, 02270 Espoo
Sammalkalliontie 5, 02210 Espoo
Viherlaaksontie 5, 02710 Espoo
Harmaaparrankuja 1, 02200 Espoo
Vitikka 4, 02630 Espoo
Kalkkipellontie 6, 02650 Espoo
Myrntitie 3, 01300 Vantaa***
Harkkoraudantie 10, 00700 Helsinki
Linnanpajantie 9, 00950 Helsinki
Koskelantie 21, 00619 Helsinki
Kultarikontie 1, 01300 Vantaa***

***Konserniin 1.9.2025 yrityskaupan myötä

Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2025 oli organisaatiollemme merkityksellinen ja muutoksen täyteinen. Vuonna 2024 päättyi edellinen strategiakautemme, ja 2025 käynnistimme uuden strategiakauden, Pohjantähti 2030, joka ohjaa toimintamme kohti kestäväää ja laadukasta asumista.

Päättäneen strategiakauden aikana uudistimme toimintaamme monin tavoin. Modernisointi näkyi työskentelytapojen ja tilojen muutoksina, asiakaskokemuksen aktiivisena kehittämisenä sekä henkilöstömme osaamisen vahvistamisena TL-Akatemian kautta. Brändimuutoksen myötä päivitimme identiteettiämme vastaamaan nykyajan vaatimuksia, ja liiketoimintomme kasvoivat suunnitelmallisesti. Nämä saavutukset loivat vankan pohjan vuonna 2025 alkaneelle strategiakaudelle.

Uudella strategiakaudella vastuullisuuden rooli on entistä merkittävämpi. Ympäristövastuu näkyy erityisesti hiilijalanjäljen pienentämiseen tähtäävissä toimenpiteissä. Sosiaalinen vastuu korostuu henkilöstön hyvinvoinnissa ja työturvallisuuden edistämisessä. Hallinnollinen vastuu varmistetaan muun muassa läpinäkyvyyden ja digitaalisten järjestelmien kehittämisen kautta. Näiden tavoitteiden toteuttaminen edellyttää koko organisaatiolta yhteistä sitoutumista ja pitkäjänteistä työtä.

Vuonna 2025 saavutimme useita merkittäviä tavoitteita. Toteutimme brändiuudistuksen, jonka myötä selkeytimme viestintäämme ja palvelukokonaisuuttamme asiakkaillemme. Uudistuksessa kiinteistöhuollon palvelut siirtyivät Kiinteistöhuolto Tahti -brändin alle ja isännöintipalvelut Ehta Isännöinti -brändin alle. Työ jatkui vuoden 2026 alussa, kun isännöinnin tekniset asiantuntijapalvelut siirtyivät EhtaTek-brändin alle. Lisäksi onnistuimme kahdessa yrityskaupassa, jotka vahvistivat asemaamme pääkaupunkiseudulla. Saimme myös avainmerkin merkkinä kotimaisesta palvelusta.

Vastuullisuus näkyy myös konkreettisina tekoina paikallisyhteisön hyväksi. Olemme antaneet stipendejä pääkaupunkiseudun kuudesluokkalaisille, toimittaneet heijastinliivejä päiväkotiryhmille sekä jakaneet liikennekirjoja ensimmäisen luokan oppilaille. Toimimme monen nuoren ensimmäisenä työnantajana, sillä palkkaamme vuosittain 50-70 nuorta kesätöihin. Näillä toimilla olemme tukeneet lasten ja nuorten turvallisuutta ja oppimista sekä edistäneet yhteisöllisyyttä.

Raportoinnin merkitys korostuu yhä enemmän sidosryhmiemme, henkilöstömme ja asiakkaidemme odotusten kasvaessa. Neljännessä vastuullisuusraportissamme siirrymme raportoimaan laajennetun VSME-standardin mukaisesti, mikä mahdollistaa vertailukelpoisen ja luotettavan tiedon tuottamisen sidosryhmillemme. Katseemme on vahvasti tulevaisuudessa, ja uskomme, että yhdessä voimme rakentaa kestävämpää ja laadukkaampaa huomista. Kiitän lämpimästi kaikkia, jotka ovat olleet mukana vastuullisuustyössämme, teidän panoksenne on avain menestykseemme.



Karel Nieminen
toimitusjohtaja

Toimintaamme ohjaavat arvot näkyvät lupauksissamme

Työnantajalupauksemme

Me Tapiolan Lämmöllä olemme yksi suuri joukkue, jossa työntekijät yli tiimirajojen tukevat toisiaan. Meille tärkeää on yhdessä tekemisen meininki ja keskinäinen luottamus. Olemme rakentamassa asiakas-keskeistä palvelukulttuuria, jossa ammattitaitoiset työntekijämme ovat avainroolissa.

Haluamme olla kiinteistöalan paras työpaikka. Ammattitaidon lisäksi työntekijöidemme työtyytyväisyys välittyy suoraan asiakkaille. Meillä jokaisen työpanosta arvostetaan tasavertaisesti ja olemme todella ylpeitä henkilöstömme ammattitaidosta. Esihenkilömme kuuntelevat ja rohkaisevat alaisiaan, sekä tukevat heidän ammatillista kasvuaan monipuolisella koulutustarjonnalla ja kehitysmahdollisuuksilla.

Innostamme ja kannustamme toisiamme jokapäiväisessä työssä, sekä iloitsemme arjen onnistumisista. Työkavereiden arvostus näkyy kaikessa toiminnassamme ja olemme ylpeitä työstä, jota teemme yhdessä asiakkaidemme arjen parantamiseksi.

Asiakaslupauksemme

Ennakoimme ja hoidamme tehokkaasti asumisen huolet, jotta sinä voit olla ja omistaa turvallisin mielin.

Vastuullisuuspauksemme

Sitoudumme toimimaan vastuullisesti, edistämään henkilöstömme hyvinvointia, rakentamaan pitkäaikaisia kumppanuuksia ja asiakassuhteita sekä toimimaan läpinäkyvästi ja laadukkaasti. Tavoitteenamme on ilmasto- ja resurssiviisas liiketoiminta, joka luo arvoa sidosryhmillemme ja edistää kestäväää tulevaisuutta.

Vastuullisuus ja sen johtaminen Tapiolan Lämmöllä

Vastuullisuus on keskeinen arvo Tapiolan Lämmön toiminnassa. Kannamme vastuumme sosiaalisista, taloudellisista ja ympäristövaikutuksista sekä pyrimme vähentämään haitallisia vaikutuksia ympäröivään yhteiskuntaan ja ympäristöön. Samalla haluamme lisätä positiivisia vaikutuksia talouden, yhteiskunnan ja hyvinvoinnin edistämiseksi. Olemme sitoutuneet viestimään vastuullisuustyöstämme avoimesti ja läpinäkyvästi.

Vastuullisuus on osa jokaisen lämpöläisen arkea, ja sen kehitystä seurataan säännöllisesti yhtiön hallituksen johdolla. Uudessa strategiassa vuosille 2025–2029 vastuullisuus on keskeisessä asemassa. Vastuullisuusstrategian perustana on hyödynnetty syksyllä 2024 toteutettua kaksoisolennaisuusanalyysiä ja sen yhteydessä tehtyä vastuullisuuden sidosryhmäkyselyä. Vastaajien joukossa oli edustajia kaikista tärkeimmistä sidosryhmistämme: asiakkaita, henkilöstöä, Tapiolan Lämpö Oy:n ja Olarin Huolto Oy:n hallituslaisia, omistajia sekä yhteistyökumppaneita.

Sidosryhmillemme erityisen tärkeitä vastuualueita nousi kaikista kolmesta vastuullisuuden osa-alueesta sosiaalisesta vastuullisuudesta, hallintotavan vastuullisuudesta sekä ympäristövastuullisuudesta. Ympäristövastuullisuudessa merkittävimpiä asioita olivat toiminnan energiatehokkuus, jätteiden hallinta ja kierrätys sekä ajoneuvojen ja kaluston sähköistäminen. Sosiaalisesta vastuusta esille nousivat oman henkilöstön työturvallisuus, hyvinvointi ja osaaminen, loppukäyttäjien terveys ja turvallisuus sekä palveluiden saatavuus. Hallintotavan vastuullisuudesta sidosryhmämme nostivat tärkeimmiksi seikoiksi eettiset ohjeet omalle ja alihankkijoiden toiminnalle sekä tietosuojan.

Tavoitteenamme on edistää niiden YK Agenda 2030 -tavoitteiden saavuttamista, joihin voimme omalla toiminnallamme vaikuttaa. Olemme linkittäneet vastuullisuusteamimme toimintamme kannalta keskeisimpiin YK Agenda 2030 -tavoitteisiin. Tämä mahdollistaa meille toimintamme vaikutusten seuraamisen YK:n tavoitteiden suhteen.



Vastuullisuustyömme painopisteet 2025-2029

Vastuullisuustyön painopisteitä tarkennettiin ja päivitettiin uuden strategian myötä. Syksyllä 2024 tehdyn kaksoisolennaisuus-analyysin pohjalta on määritelty uudet tavoitteet ja mittarit. Jatkuvuuden ja seurattavuuden varmistamiseksi mittaristo koostuu pitkälti aiempina vuosina käytetyistä mittareista.

Laadukas ja läpinäkyvä toiminta



Kestävä ja kannattava liiketoiminta on kaiken toimintamme peruskivi. Toimimme läpinäkyvästi ja eettisesti kestävästi, ja edellytämme samaa myös palvelu- ja hankintaketjultamme.

Mittareita

- Kannattava liiketoiminta
- Vastuullisten toimittajien osuus

Ilmasto- ja resurssiviisas liiketoiminta



Pyrimme hiilineutraalisuuteen omissa päästöissämme vuoteen 2035 mennessä, ja edistämme toiminnallamme ympäristöystävällisten ratkaisujen käyttöönottoa.

Mittareita

- Vastuullisen ajotavan seuranta
- Hiilijalanjälki

Tyytyväiset kumppanit ja asiakkaat



Erinomaisen asiakaskokemuksen varmistaminen on liiketoimintamme edellytys. Pystyäksemme toimimaan asiakkaidemme parhaaksi, meidän on huomioitava ja täytettävä heidän tarpeensa. Työssämme korostuu vastuu kiinteistöistä ja ihmisten kodeista.

Mittareita

- Asiakaskokemusindeksi
- Asiakaspysyvyys

Hyvinvoiva henkilöstö



Tehtävämme on mahdollistaa hyvät työolosuhteet ja turvallinen työskentely. Meille on tärkeää henkilöstömme ammattitaitoisuus, kehittymismahdollisuuksien tarjoaminen ja heidän viihtyminen työssään. Edistämme myös työelämän tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta.

Mittareita

- Työhyvinvointi
- Henkilöstön vaihtuvuus
- Tapaturmataajuus (LTI 1)

Kohti hiilineutraalimpaa kiinteistöhoitoa

Kestävämpään talouteen siirtymistä koskevat käytännöt, toimintaperiaatteet ja tulevaisuuteen suuntautuvat aloitteet ympäristön osalta

Pyrimme tuottamaan palveluitamme tavalla, joka edistää luonnonvarojen säilymistä ja vähentää ympäristön kuormitusta. Tunnistamme toimintamme ympäristövaikutukset ja ymmärrämme vastuumme tuotteiden käyttäjinä sekä jätteiden tuottajina. Otamme huomioon vaikutuksemme ja vastuumme päätöksenteon eri vaiheissa.

Tavoitteenamme on saada omat suorat päästömme laskettua nolnaan tCO₂e vuoteen 2035 mennessä. Tavoitteen saavuttamisessa kriittistä on työkoneiden akkuteknologian kehittyminen, jotta saisimme kaiken kalustomme sähköistettyä määräaikaan mennessä. Alalle tyypillisesti suurin päästölähteenne ovat fossiiliset polttoaineet, joten tavoittelemme vähennyksiä erityisesti dieselin aiheuttamien päästöjen osalta. Olemme laatineet päästöjen vähennystä varten tiekartan, jossa haemme päästövähennyksiä tuotantoauto- ja pienkonekantaa sähköistämällä, vastuullisen ajotavan koulutuksilla sekä vastuullisen ajotavan seurannalla. Tavoitteemme ja tiekarttamme ovat julkisesti esillä nettisivuillamme ja seuraamme tavoitteen edistymistä julkisesti vuosittaisissa vastuullisuusraporteissamme. Meillä ei toistaiseksi ole ilmastonmuutoksen hillintää koskevaa siirtymäsuunnitelmaa, joka kattaisi omat suorat ja epäsuorat päästöt sekä toiminnasta aiheutuvat epäsuorat päästöt.

Vuoden 2025 lopussa 17,2 % tuotantoajoneuvoistamme olivat täyssähköisiä. Jatkamme käyttökänsä päähän tulleiden tuotantoautojen vaihtamista sähköisiin versioihin myös jatkossa, ja selvitämme työkoneiden sähköistämisen mahdollisuuksia. Seuraamme tuotantoautojemme kuljettajien vastuullista ajotapaa. Ajotavanseurannan avulla voimme seurata ja vähentää polttoaineen kulutusta. Järjestelmä pisteyttää kuljettajien ajotavan viiden kriteerin perusteella: kiihdytys, jarrutus, kaarreajo vasemmalle, kaarreajo oikealle ja tyhjäkäynti. Pisteemme ovat parantuneet tasaisesti ja nyt koko konsernimme keskiarvo oli 83 pistettä, mikä ylittää reilusti Suomen 74 pisteen keskiarvon.

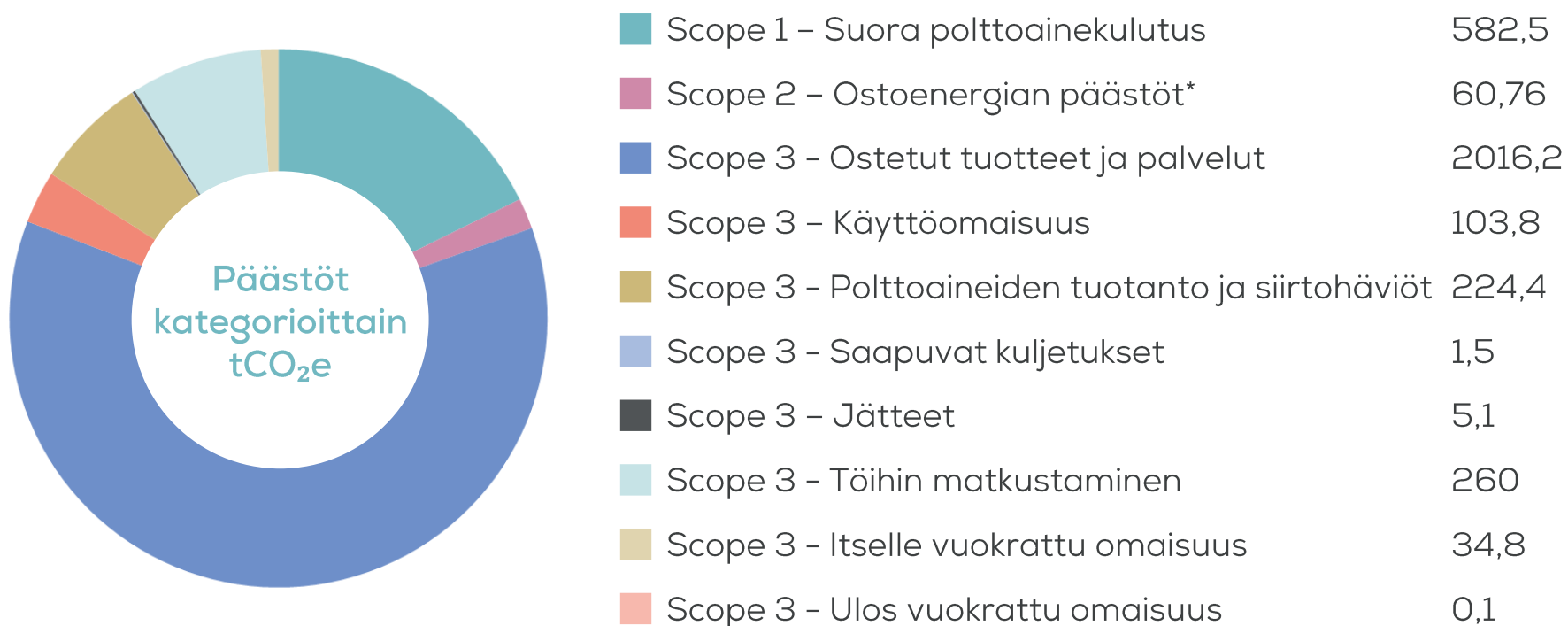


Hiilijalanjälki

Laskimme hiilijalanjälkemme nyt kolmannen kerran. Tällä kerralla laajensimme tarkastelua ja huomioimme omien suorien päästöjen (Scope 1) ja ostoenergian päästöjen (Scope 2) lisäksi ensimmäistä kertaa myös muut toiminnastamme syntyvät epäsuorat päästöt (Scope 3).

Scope 1 -päästöt vähenivät selvästi edellisvuoteen verrattuna. Muutosta selittää sähköautojen osuuden kasvaminen ja polttoaineiden litrakulutuksen 4,4 % lasku. Muutos selittyy osaltaan myös polttoaineiden pienentyneillä päästökertoimilla. Scope 2 -päästöt sen sijaan kasvoivat. Kasvu johtuu ensisijaisesti aiempaa tarkemmasta laskennasta, mutta siihen on vaikuttanut myös sähkönkulutuksen lisääntyminen sähköautokannan kasvaessa.

Talohallinta Oy ei ole mukana päästölaskennassa, sillä se tuli osaksi konsernia vasta 1.12.2025.



Päästöintensiteetti (tCO ₂ e / € M liikevaihto)	2025	2024
Scope 1 & 2*	18,7	21,3
Scope 1, 2 & 3*	125,7	N/A

Päästöt (tCO ₂ e)	2025	2024
Suorat päästöt (Scope 1)	583	652
Omat epäsuorat päästöt (Sijaintiperustainen scope 2)	61	60
Omat epäsuorat päästöt (Markkinaperustainen scope 2)	299	196
Epäsuorat päästöt (Scope 3)	3646	N/A
Yhteensä scope 1 & 2*	644	712
Yhteensä scope 1, 2 & 3*	4290	N/A

Energiankulutus 2025	Uusiutuvalähde (MWh)	Uusiutumatonlähde (MWh)	Yhteensä
Polttoaineet	0	2752	2752
Ostettu sähkö	0	670	670
Ostettu lämmitys	0	871	871
Yhteensä		4293	4293

* Sijaintiperustainen scope 2

Ympäristövastuu



Kannustamme ekologiseen liikkumiseen

Tuemme henkilöstömme kestävästä liikkumisesta tarjoamalla siihen ympäristöystävällisiä mahdollisuuksia. Työntekijöillämme on mahdollisuus työsuhde-etuna työmatkalippuun, mikä kannustaa käyttämään joukkoliikennettä. Työntekijöillemme on ollut tarjolla mahdollisuus työsuhdepolkupyörään jo usean vuoden ajan. Lisäksi meillä on käytössä työsuhdeautopolitiikka, joka ohjaa vähäpäästöisten autojen käyttöön. Mahdollistamme työmatkailupyöräilyn tarjoamalla toimitiloissamme tarvittavat tilat, kuten riittävät pukeutumis-, peseytymis- ja säilytystilat. Toteutamme joka kesä kävely- ja pyöräilyhaasteet, joissa työntekijät saavat vapaapäivän saavutettuaan 1 500 000 askelta tai 1500 pyöräilykilometriä viiden kuukauden aikana. Vuonna 2025 vapaapäivän saivat 35 henkilöä.

Olemme Viher- ja ympäristörakentajat ry:n jäsen

Olemme Viher- ja ympäristörakentajat (VYRA) ry:n jäsen. VYRA kehittää viherrakentamisen ja kunnossapidon laatua, yrittäjien osaamista sekä edistää jäsenyritystensä liiketoimintaa.

VIHER- JA
YMPÄRISTÖRAKENTAJAT **VYRA**

Hyödynnämme käytöstä poistettuja kiuaskiviä kiertotalouden mukaisesti viherrakentamisessa. Kiinteistöhuollon yhteydessä vaihtoon menneet kivet saavat uuden elämän esimerkiksi maa-aineksena tai koristeena piha-alueilla. Uusiokäytön ansiosta materiaalit eivät päädy jätteeksi, vaan jatkavat käyttöä uudessa tarkoituksessa.

Kestävää kuluttamista

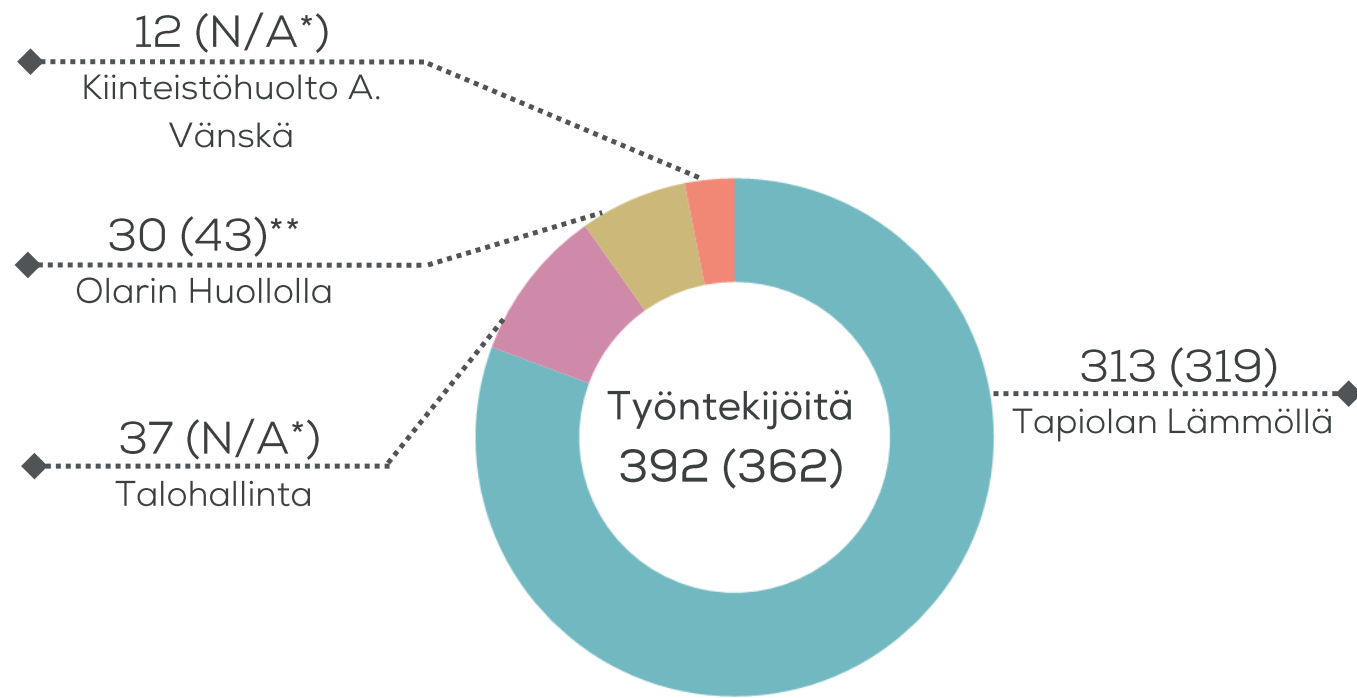
Huolehdimme työvälineiden kunnosta huolellisella ylläpidolla, jotta voimme välttää tarpeetonta hukkaa. Tapiolan Lämmöltä löytyy oma autokorjaamo sekä puusepäntökeskus, jotka tarjoavat meille mahdollisuuden korjata ja huoltaa olemassa olevia koneita ja välineitä. Näin pystymme tarjoamaan asiakkaillemme laadukkaita kiinteistöpalveluita kestävästi ilman tarpeetonta kulutusta.

Erityisesti kiinteistöhuollossa käsittelemme paljon asiakkaidemme jätteitä. Tavoitteenamme on minimoida sekajätteen määrää ja ohjata entistä suurempi osa jätteistä kierrätykseen. Omalla kierrätysvarikollamme jätelajien määrä on kolmen viime vuoden aikana kasvanut alle kymmenestä yli 20:een. Kierrätyksen edistämiseksi meillä on varikko- ja kierrätysvastaava, joka huolehtii varikkoalueiden siisteydestä ja kehittää varikon toimintaa kestävämpään suuntaan.

Omassa toiminnassamme tuotamme suuret määrät katujen puhdistusjätettä hiekoitushiekan poiskeräämisessä. Lisäksi remontti- ja LVI-palvelumme tuottavat jonkin verran rakennusjätettä. Muuten tuotamme lähinnä kotitalousjätettä. Rakennusjätteen datassa on vielä epävarmuuksia. Kehitämme rakennusjätteiden raportointia vuonna 2026.

Jätteet	t	Vedenkulutus	m3
Tavanomaiset jätteet	2172	Veden otto	940
Vaaralliset jätteet	4		
Kierrätykseen ohjatut jätteet	2176		
Jätteet yhteensä	2176		

Henkilöstömme



*Tiedot puuttuvat, sillä yritys on liittynyt osaksi konsernia yrityskaupalla vuonna 2025
** Myöhäisen talven takia talven kausityöntekijöitä ei tänä vuonna oltu vielä palkattu toisin kuin aiempina vuosina

Henkilöstömme lukuina 2025 (2024)



Ammattitaitomme perustuu pitkäjänteiseen osaamisen kehittämiseen ja yhdessä tekemiseen. Olemme yksi suuri joukkue, jossa työntekijät yli tiimirajojen tukevat toisiaan. Meille tärkeää on yhdessä tekemisen meininki ja keskinäinen luottamus. Kehitämme asiakaskeskeistä palvelukulttuuria, jossa ammattitaitoiset ja sitoutuneet työntekijämme ovat avainroolissa.

Työelämän joustojen tarjoaminen on meille tärkeää. Työntekijöidemme elämäntilanteet ovat erilaisia, ja ne muuttuvat ajansaatossa. Työelämän joustot voivat tarkoittaa esimerkiksi osa-aikaisuutta tai etätyömahdollisuuksia. Joustavuus mahdollistaa työyhteisömme monimuotoisuuden ja varmistaa, että henkilöstöstämme löytyy monenlaisia osaamis- ja kokemuspohjia. Työntekijöiden määrä vaihtelee kesä- ja talvikausilla, sillä kesä- ja lumityösesonkeihin osallistuu kausityöntekijöitä.

Työvoima ja työsopimukset

Vakituisia työsuhteita	94 %
Määräaikaisia työsuhteita	6 %
Työehtosopimuksen piirissä	74 %
Henkilöstön vaihtuvuus*	18 %

*Talohallinta Oy ei ole mukana vaihtuvuustilastossa

Palkkaus

Kaikille työntekijöillemme maksetaan työehtosopimuksen mukaista palkkaa. Työehtosopimuksen ulkopuolella oleville työntekijöille maksetaan vähintään tavanomaista ja kohtuullista palkkaa.

Sukupuolten välinen tasoittamaton palkkaero*: 8,8%

*Tasoittamattomassa palkkaerossa ei huomioida palkkaan vaikuttavia tekijöitä kuten työvuosia, koulutusta, työtunteja jne.

Hyvinvoiva henkilöstö

Nostoja kestävämpään talouteen siirtymistä koskevista käytännöistä, toimintaperiaatteista ja tulevaisuuteen suuntautuvista aloitteista henkilöstön osalta

Työturvallisuus on olennainen osa toimintaamme. Työturvallisuuden kehittäminen perustuu ennen kaikkea ennakointiin tapaturmien välttämiseksi. Pyrimme tunnistamaan ja poistamaan työssä esiintyviä vaaratekijöitä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Tavoitteenamme on laskea tapaturmataajuus (LT1) vuonna 2026 tasolle 12.

Keskeinen osa turvallisuustyötä on henkilöstön osallistuminen arjen havainnointiin. Olemme kannustaneet työntekijöitämme tekemään turvallisuushavaintoja, ja vuonna 2025 havaintoja kirjattiin yhteensä 225 kappaletta, eli yli 150 kpl enemmän kuin edellisenä vuonna. Turvallisuushavaintojen tekemistä tuetaan myös jatkossa, ja vuonna 2026 palkitsemme parhaita havaintoja. Vuoden 2026 aikana pilotoimme työkohtaista riskienarviointia, joka tehdään aina ennen erityisen riskialtista työtehtävää. Lisäksi järjestämme vuosittain turvallisuuspäivä sekä erilaisia koulutuksia työturvallisuuteen liittyen.

Työturvallisuustyötä tukevat yhteiset toimintamallit koko organisaatiossa. Vuonna 2025 kaikissa huollon toimipisteissä tehtiin turvallisuuskierroksia, joissa liiketoimintajohtaja tai toimitusjohtaja kävivät yhdessä työsuojausvaltuutetun kanssa läpi työympäristöjä ja niihin liittyviä riskejä. Toimipisteiden turvallisuudesta huolehditaan säännöllisten turvallisuuskävelyiden sekä työsuojausvaltuutettujen kenttäkierrosten avulla. Työn arjessa esiin nousevia vaaratilanteita käsitellään säännöllisesti työnjohtajien turvallisuusfoorumissa, joissa jaetaan kokemuksia toimivista ratkaisuista.

Työturvallisuuden rinnalla kehitämme alihankkijoihin liittyvää vastuullisuutta. Parannetun hankintaprosessin osana otamme vuonna 2026 käyttöön vastuullisuuden itsearviointin keskeisille alihankkijoille ja toimittajille. Itsearviointia pilotoitiin loppuvuonna 2025, ja pilotista saatiin hyviä kokemuksia.

Ihmisoikeuksia koskevat käytännösäännöt kattavat

Lapsityövoima	Kyllä
Pakkotyö	Kyllä
Ihmiskauppa	Kyllä
Syrjintä	Kyllä
Tapaturmien ehkäiseminen	Kyllä

Ihmisoikeusloukkaukset

Emme ole havainneet ihmisoikeusloukkauksia omassa henkilöstössämme lapsityövoimaan, pakkotyöhön, ihmiskauppaan, syrjintään tai tapaturmien ehkäisyyn liittyen. Emme ole myöskään havainneet ihmisoikeusloukkauksia joissa on osallisena arvoketjun työntekijöitä, vaikutusten kohteena olevia yhteisöjä, kuluttajia tai loppukäyttäjiä.

Valitusten käsittelymekanismi

Meillä on omalle henkilökunnallemme anonyymi Whistleblowing -kanava

Työtapaturmat ja ammattitaudit	2025	2024
Lievät työtapaturmat, joissa ei sairaspoissaoloa	15	11
Työtapaturmat, joissa sairaspoissaolo (ei työmatkalla tapahtuneet)	12	15
Vakavat työtapaturmat, ammattitaudit ja niistä johtuvat kuolemat	0	0
Tapaturmat työmatkalla	2	5
Työtapaturmat yhteensä	29	31
Tapaturmataajuus LTI 1*	16	16
Tapaturmataajuus VSME:n mukaan**	7	8

*Vuoden aikana kaikki vähintään yhden työkyvyttömyyspäivän aiheuttaneet työtapaturmat (ilman työmatkalla tapahtuneita) per 1 000 000 työtuntia

**Vuoden aikana kaikki kirjatut työtapaturmat (ilman työmatkalla tapahtuneita) per 200 000 työtuntia



Henkilöstön kehittymismahdollisuudet



Tarjoamme työntekijillemme monipuoliset mahdollisuudet kehittää omaa osaamistaan ja ammattitaitoaan. Haluamme edistää kulttuuria, jossa työntekijät ovat aktiivisia ja motivoituneita oman osaamisensa kasvattamisessa. Työntekijöiden osaamisen kehittämisen keskuksena toimii intranetistä löytyvä TL Akatemia, jonne on kerätty monipuolinen valikoima perehdyttämismateriaaleja, koulutuksia sekä video-ohjeita. Lisäksi sivustolta löytyy tietoa tulevista koulutuksista ja tehtäväkohtaisista osaamisvaatimuksista. Uskomme, että ammatillisen osaamisen kehittäminen edistää myös asiakaskokemusta ja parantaa työnantajamielikuvaa.

Tapiolan Lämpö -konsernissa työntekijöiden osaamisen tasoa arvioidaan vuosittain käytävissä kehityskeskusteluissa, joissa sovitaan toimenpiteistä työhyvinvoinnin ja osaamisen kehittämisen edistämiseksi. Keskustelujen pohjalta laaditaan suunnitelma, joka pitää sisällään koulutukset ja muut kehittämistoimenpiteet kuluvalle toimintakaudelle.

Koulutamme alalle uusia tekijöitä

Haluamme tukea opiskelijoita heidän matkallaan kohti ammattilaisuutta ja varmistaa, että kiinteistöalalle riittää tulevaisuudessakin osaavaa työvoimaa. Tarjoamme harjoittelu- ja oppisopimuspaikkoja kaikissa liiketoimintayksiköissämme uransa alussa oleville tekijöille. Panostamme opiskelijoiden tukemiseen, jotta voimme taata heille hyvän ensimmäisen työkokemuksen alalta. Olemme kehittäneet aktiivisesti perehdytyskäytäntöjämme ja varmistamme, että harjoittelijoilla on aina tiedossa tukihenkilö, joka on valmiina auttamaan kaikissa tilanteissa. Tarjoamme myös monille nuorille heidän uransa ensimmäisen kesätyöpaikan, sillä palkkaamme vuosittain runsaasti kesätyöntekijöitä.

Koulutustuntien vuosittainen keskiarvo sukupuolittain

Naiset	36
Miehet	31

Kiinteistöalan ammattilaiset

Kannustamme henkilöstöämme suorittamaan alan ammattitutkintoja. Alalla on varsinkin aiemmin ollut tavanomaista, että kiinteistöalan työt opitaan ammatin kautta. Lisäsimme teknistä osaamistamme järjestämällä Taitotalon kanssa kaksi yrityskohtaista osatutkintoa, joiden aiheina olivat talotekniikka ja kiinteistöautomaatio.

Isännöintialalle ei ole olemassa perustutkintoa, mutta soveltuvia opintopolkuja on useita. Valtaosalla isännöitsijöistä on kaupallinen, tekninen tai hallinnollinen koulutus. Kaikki isännöitsijämme ovat suorittaneet Isännöinnin ammattitutkinnon (IAT). Lisäksi meillä työskentelee useita isännöinnin täydennyskoulutuksia (esimerkiksi ITS ja AIT) käyneitä sekä parhaillaan tutkintoja suorittavia isännöitsijöitä. Vuonna 2025 moni isännöitsijämme suoritti AIT-tutkinnon.

Haluamme varmistaa uransa alussa oleville isännöitsijöille riittävän tuen. Vasta valmistuneet isännöitsijämme toimivat 1–2 vuoden ajan toimistoisännöitsijöinä, jolloin heillä on vastuullaan tavallista pienempi määrä asiakaskohteita. Näin uusien asioiden opettelemiseen jää riittävästi aikaa. Isännöitsijöillä on apunaan vahva sisäinen verkosto sekä kokeneet johtavat isännöitsijät, jotka vetävät isännöinnin tiimejä.

Työntekijäkokemus



Johtamisen periaatteet

Periaate	Kuvaus
Tavoitteellisuus	Asetamme selkeät tavoitteet. Seuraamme tavoitteiden toteutumista säännöllisesti ja reagoimme poikkeamiin.
Ratkaisukeskeisyys	Työskentelemme yhdessä ratkaistaksemme haasteet ja teemme päätöksiä yhteistyössä. Sparraamme ja tuemme toisiamme löytääksemme ratkaisuja erilaisiin tilanteisiin.
Oikeudenmukaisuus	Luomme luottamuksen ilmapiirin kohtelemalla toisiamme tasapuolisesti ja kunnioittavasti. Työkavereiden työpanoksen arvostus näkyy kaikessa toiminnassamme.
Vuorovaikutteisuus	Keskustelemme asioista tiimin kanssa ja annamme aktiivisesti palautetta toinen toisillemme. Kuuntelemme ja huomioimme erilaiset näkemykset.
Uudistuminen	Haluamme kehittää ja kehittyä. Suhtaudumme positiivisesti muutokseen ja uusiin asioihin.

Haluamme olla kiinteistöalan paras työpaikka. Ammattitaidon lisäksi työntekijöidemme työtyytyväisyys välittyy suoraan asiakkaille. Meillä jokaisen työpanosta arvostetaan tasavertaisesti ja olemme todella ylpeitä henkilöstömme ammattitaidosta. Esihenkilömme kuuntelevat ja rohkaisevat alaisiaan sekä tukevat heidän ammatillista kasvuaan monipuolisella koulutustarjonnalla ja kehitysmahdollisuuksilla.

Henkilöstöjohtamisen keskiössä ovat johtamismalliemme mukaiset arjessa käytävät säännölliset keskustelut työntekijöiden kanssa. Työntekijöiden kohdatessa haastavia tilanteita esihenkilömme ovat aina heidän käytettävissään. Pyrimme antamaan rehellistä ja kehittävää palautetta sekä kannustamaan toisiamme päivittäisessä työssä.

Työkavereiden arvostus näkyy kaikessa toiminnassamme ja olemme ylpeitä työstä, jota teemme yhdessä asiakkaidemme arjen parantamiseksi. Koska arjen kiireissä kiitokset ja kehut saattavat unohtua, meillä on käytössä Kehu työkaveria Teams-kanava työkaverien kiittämiseen ja kannustamiseen.

Joka toinen vuosi toteutettava esihenkilötyön 360-palautetutkimus antaa arvokasta tietoa johtamiskulttuurista ja esihenkilöiden toiminnasta. Tutkimus auttaa meitä johtamiskulttuurimme kehittämisessä entistä paremmaksi. Kehitystyön tulokset näkyvät esihenkilökyselyssä, sillä esihenkilöindeksimme on noussut kahdella viimeisellä mittauskerralla. Vuonna 2025 esihenkilöindeksimme oli 82,2 (maksimi 100), mikä tarkoittaa, että olemme ylittäneet Suomen keskiarvon 81,5. Järjestämme säännöllisesti esihenkilöiden koulutuksia ajankohtaisista aiheista. Vuonna 2025 esihenkilötyön kehittämisen teemoja olivat ratkaisukeskeisen palautteen antaminen sekä oman kehityssuunnitelman laatiminen. 360-palautetutkimus tehdään seuraavan kerran vuonna 2027.

Työhyvinvointi

Etuudet ja terveyden edistäminen

Tarjoamme työntekijöillemme monipuolisia etuja. Panostamme heidän terveytensä ja hyvinvointinsa edistämiseen. Konsernimme työntekijöillä on käytettävissään lakisääteistä laajemmat työterveydenhuollon palvelut, joihin kuuluvat muun muassa matalan kynnyksen mielenterveyspalveluita ja fysioterapiaa. Kattavan tapaturmavakuutuksen ansiosta työntekijämme pääsevät tapaturman sattuessa myös vapaa-ajallaan nopeasti hoitoon.

Vakituiset työntekijämme saavat käyttöönsä Epassi- ja lounasetuudet. Epassin etua voi käyttää liikunta- ja kulttuuripalveluiden lisäksi myös hyvinvointipalveluihin, kuten hierontaan ja hammaslääkäripalveluihin sekä julkisen liikenteen lippuihin oman valinnan mukaan. Lisäksi tarjoamme vakituisille työntekijöillemme mahdollisuuden työsuhdepolkupyörään, sillä pyöräily vaikuttaa positiivisesti terveyteen, hyvinvointiin ja työssä jaksamiseen.

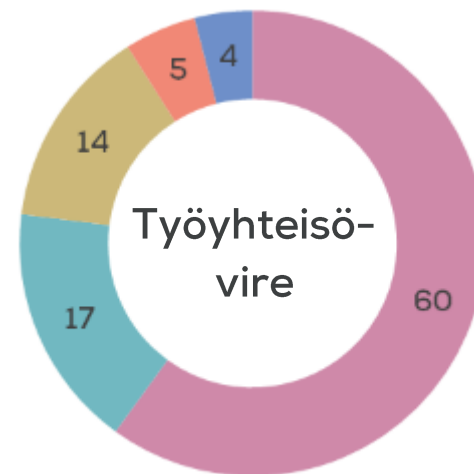
Työyhteisövirekysely

Syksyllä 2025 Ilmarisen kanssa toteutetun työyhteisövire-kyselyn avulla kartoitimme työyhteisömme vahvuuksia ja kehityskohteita.

Työyhteisövire nousi yli tavoitetasomme 4:ään (asteikko 1- 5). Tulokset osoittavat, että

työntekijöidemme hyvinvoinnin vahvuuksia ovat

erityisesti positiiviset vuorovaikutussuhteet töissä sekä kokemus siitä, että oma osaaminen vastaa työtehtävien vaatimuksia. Kehityskohteina puolestaan nähtiin riittävän palautteen saaminen. Jokainen tiimi valitsi kyselyn perusteella kehittämiskohteen, jota seurataan läpi vuoden.



Työhyvinvointi keskiössä

Työhyvinvoinnin edistämisen viitekehyksenä toimivat työhyvinvoinnin portaat, jotka sisältävät terveyden, turvallisuuden, yhteisöllisyyden, arvostuksen ja osaamisen näkökulmat. Kunkin osa-alueen tavoitteiden saavuttamiseksi määrittelemme vuosittain konkreettiset toimenpiteet yhteistyössä työsuojelutoimikunnan kanssa.

Toimenpiteitä hyvinvoinnin edistämiseksi 2025

- 1. Terveys**
Aktiivinen työkykyjohtaminen yksilötasolla, työhyvinvointipäivä, määräaikaistarkastukset niiden piirissä oleville henkilöille sekä askelhaaste ja kilometrikisa, poissaolot omailmoituksella 5 päivää
- 2. Turvallisuus**
Turvallisuuspäivä, tiimikohtaiset turvallisuuslupaukset, työturvallisuuskävelyt, työnjohtajien turvallisuusfoorumit ja ajotapaseuranta
- 3. Yhteisöllisyys**
Positiiviset yhteisöllisyyttä lisäävät uutiset intranetissä, kamerat päällä Teamsissä, tiimien virkistystapahtumat ja konsernin yhteiset tapahtumat
- 4. Arvostus**
Työyhteisöviestinnän kanavien käytön kehittäminen, uratarinat intranetissä, palkitsemisen ja kiittämisen työkalut sekä yhteistyön lisääminen eri yksiköiden välillä
- 5. Osaaminen**
TL-akatemian sisältöjen kehittäminen, kiinteistöautomaation osatutkinnot, digityövälineosaamisen kehittäminen ja esihenkilötaitojen kehittäminen

Huolehdimme asiakkaistamme



Asiakkaat sekä hyvä asiakaskokemus ovat strategiamme keskipisteenä. Monille suomalaisille oma koti on elämän suurin sijoitus, joten haluamme huolehtia kiinteistöistä niin, että niiden arvo säilyy ja parhaimmillaan nousee. Vahvistamme asiakaskeskeistä toimintakulttuuria organisaatiossamme ja varmistamme, että asiakkaan ääni pääsee kuuluviin.

Kiinteistönhoidolla ja kunnossapidolla on keskeinen rooli kiinteistöjen turvallisuuden, kunnan ja arvon ylläpitämisessä. Taloyhtiöiden hallinnossa korostuvat vastuullisten toimintatapojen tärkeys. Isännöinnissä toiminnan ohjenuorana käytämme Isännöintiliiton eettisiä ohjeita. Ohjaamme asiakkaitamme tekemään kestäviä ja heidän sekä heidän kiinteistönsä arvon säilymisen kannalta parhaita päätöksiä. Haluamme tarjota kiinteistöille pitkäikäistä arvoa ja asukkaille turvallisen sekä viihtyisän asuinympäristön.

Tuemme asiakkaitamme heidän kiinteistöjensä koskevissa päätöksissä tarjoamalla laajaa asiantuntemusta ja neuvontaa. Tuomme esille kestäviä vaihtoehtoja, jotka edistävät esimerkiksi energiatehokkuutta tai luonnon monimuotoisuutta ja ottavat huomioon taloyhtiön budjetin. Esittelemme mahdollisuuksia energiaremonttien toteuttamiseksi ja viheralueiden suunnittelussa esitämme ympäristöystävällisiä ratkaisuja taloyhtiön tarpeiden mukaan. Rohkaisemme asiakkaitamme heitä tekemään kestäviä ja tulevaisuuteen katsovia päätöksiä kiinteistöjen hoidossa ja ylläpidossa.

Asiakastyytyväisyys

Kehitämme jatkuvasti asiakashoitomalliamme ja asiakkuuksien johtamisen käytänteitä. Kiinteistöhuollossa avainasiakkaillamme on nimetyt asiakkuuspäälliköt, jotka toimivat ensisijaisina yhteyshenkilöinä varmistaen asiakaslupauksien täyttymisen ja yhteisten tavoitteiden saavuttamisen.

Kiinteistöhuollossa ja remonttipalveluissa asiakastyytyväisyyttä mitataan jatkuvasti jokaisen käynnin jälkeen tehtävällä pulssimittauksella. Mittaustiedon avulla kehitämme toimintaa ja reagoimme nopeasti parannustarpeisiin. Vuoden 2025 asiakaskokemusindeksi (0–5) oli Kiinteistöhuolto Tahdissa 4,4. Isännöinnissä asiakastyytyväisyyttä mitataan hallitusten jäseniltä säännöllisin väliajoin. Vuonna 2025 Ehta Isännöinnin asiakaskokemusindeksi oli 3,6.

Lisäksi seuraamme asiakaspalvelua NPS-mittareilla. Asiakaspalvelumme NPS vuonna 2025 oli +50 ja isännöinnin palvelukeskuksessa vastaava luku oli +47,3. Vuonna 2025 huollon asiakaspoistuma sopimusliikevaihdosta oli 1,9%. Isännöinnissä vuoden 2025 asiakaspoistuma oli 6,6 %.

Suunnittelemme ja autamme asiakkaitamme toteuttamaan ekologisia ja energiatehokkaita sekä CO₂ nolla ratkaisuja kuten:

- kiinteistöjen energiatehokkuus
- siirtyminen maalämpöön
- veden säästäminen
- sähköautojen latausratkaisut

Suunnitelmallinen ja ennakoiva kiinteistöjen ylläpito



Huolto- ja korjauspalvelumme kattavat kiinteistöjen talotekniikan elinkaaren sen koko laajuudessa. Taloteknisten laitteiden ja järjestelmien ajallaan suoritettu huolto ja säännöllinen seuranta ovat onnistuneen ylläpitotoiminnan perusta.

Päivittäisen teknisen kiinteistönhoidon ohella kiinteistöhoitajamme tekevät myös erikoisammattitaitoa vaativia asennuksia ja huoltotoimenpiteitä. Vuosihuollot, määräaikaishuollot ja kiinteistökierrokset ovat perustoimintaamme, jolla varmistamme kiinteistöjen elinkaaren laadukkaan hallinnan. Varmistamme lisäksi nopean reagoinnin vikatilanteissa tarjoamalla 24/7-päivystystoimintaa.

Säännöllisillä kiinteistökierroksilla ennakoidaan ja ehkäistään kiinteistöjen tulevia ongelmia. Kiinteistökierroksella havainnoidaan silmämääräisesti pihojen ja rakennusten kuntoa sekä asumisturvallisuutta ja -viihtyvyyttä. Puutteet ja korjausta vaativat havainnot kirjataan raporttiin, joka toimitetaan asiakkaalle. Raporttiin kirjataan myös ehdotus ja/tai suunnitelma korjaustoimenpiteistä. Tavoitteemme on, että kaikissa yksiköissä tehdään vähintään 15 kiinteistökierrosta kuukaudessa.

Kehitämme toimintaamme myös hyödyntämällä tulevaisuudessa entistä laajemmin etähallintajärjestelmiä, joiden avulla voidaan seurata kiinteistöjen energiankulutusta ja sisäilmaolosuhteita reaaliaikaisesti. Reaaliaikainen seuranta parantaa kiinteistöjen hallittavuutta ja mahdollistaa nopean sekä ennakoivan reagoinnin asumisterveyteen vaikuttaviin poikkeamiin.

Asumisturvallisuuden ja asumisterveyden ylläpidon keskiössä ovat ajallaan tehdyt huollot, tarkastukset ja ennakoivat toimenpiteet, joiden avulla mahdolliset riskit tunnistetaan jo ennen ongelmien syntymistä. Tämän vuoksi panostamme kiinteistöhuollossa ja isännöinnissä suunnitelmalliseen ja ennakoivaan toimintaan.

Kannustamme isännöinnin asiakkaitamme teettämään säännöllisin määräajoin ammattilaisen laatiman pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman, jonka pohjalta taloyhtiön hallitus päivittää vuosittain kunnossapitotarveselvityksen. Suunnitelmallinen kiinteistönpito tukee kiinteistöjen arvon säilymistä sekä varmistaa hyvän asumisterveyden ja -turvallisuuden.

Tekniset asiantuntijamme toteuttavat asiakkaiden toimeksiannosta kokonaisvaltaisesti rakennusten tarkastuksia ja selvitystöitä sekä toimivat hankkeiden projektinjohtajina. Yksikössä työskentelee asumisterveyteen erikoistuneita osajia, kuten erilaisia talotekniikan insinöörejä. Teknisen asiantuntijapalvelut pyrkii osaamisellaan vaikuttamaan asumisterveyden huomioimiseen moninaisissa korjaushankkeissa.



Olemme Sisäilmayhdistyksen kannatusjäsenen. Sisäilmayhdistys ry on voittoa tavoittelematon aatteellinen yhdistys, jonka tarkoituksena on edistää rakennusten terveelliseen ja viihtyisään sisäilmastoon tähtäävää työtä.

Kestävä liiketoiminta



Kiinteistötyönantajien sekä Isännöintiliiton jäsenenä olemme sitoutuneet toimialoja koskeviin eettisiin ohjeisiin ja niihin liittyviin valvonta- ja kurinpitomenettelyihin. Kiinteistötyönantajat ry on kiinteistöalalla toimivien yritysten ja yhteisöjen työmarkkinajärjestö ja kiinteistöpalvelualan yritysten toimialajärjestö. Isännöintiliitto on isännöintialan yritysten ja yhteisöjen valtakunnallinen toimialajärjestö. Vastuullisen yritystoiminnan merkinä ovat liittojen jäsentunnukset.

Meillä on ollut jo usean vuoden ajan käytössä anonyymi Whistleblowing-kanava, jonka kautta henkilöstömme voi ilmoittaa epäilemistään väärinkäytöksistä. Keväällä 2026 laajensimme kanavan käyttöä avaamalla sen myös organisaatiomme ulkopuolisille ilmoittajille.



Rakennamme ja turvaamme toimialan maineen ja arvostuksen:

- toimimalla laadukkaasti ja luotettavasti asiakkaille annettuja lupauksia ja sitoumuksia noudattaen
- toimimalla vastuullisesti ja edellyttämällä myös yhteistyökumppaneilta vastuullista toimintaa
- noudattamalla salassapitovelvollisuutta luottamuksellisen tiedon suhteen ja olemalla käyttämättä väärin saamiamme tietoja
- hoitamalla yhteiskunnalliset veloitteemme ja vastuumme sekä tuntemalla toimialamme normit
- huolehtimalla henkilöstömme ammattitaidon ylläpitämisestä ja kehittämisestä sekä työhyvinvoinnista
- edistämällä henkilöstömme ja asiakasyritystemme työturvallisuutta
- kunnioittamalla alan muita toimijoita, kilpailemalla rehellisesti ja sitoutumalla harmaan talouden torjuntaan
- sitoutumalla hankkimaan jokaiselle työntekijälle kuvallisen henkilökortin, josta ilmenee henkilötietojen lisäksi työntekijän veronumero sekä antamaan Tilaajavastuu.fi-palveluun tilaajavastuulain edellyttämät tiedot yrityksestämme ja alihankkijoistamme
- sitoutumalla ympäristöarvojen ja ympäristötietoisuuden edistämiseen
- edistämällä työelämän yhdenvertaisuutta ja erilaisuuden sekä monimuotoisuuden hyväksymistä työyhteisössä

isännöintiliitto
JÄSENYRITYS



Taloudellinen vastuullisuus



Tapiolan Lämpö -konsernin talouden avainluvut	2025	2024
Liikevaihto	34,4 M€	33,4 M€
Liikevoitto	2,7 M€	22,4 M€
Liikevoitto %	8 %	67 %
Oman pääoman tuotto	8 %	74 %
Omavaraisuusaste	71 %	69 %
Maksuvalmius	1,6 %	3,3 %
Bruttoinvestoinnit	8 %	7 %

Tapiolan Lämpö -konsernin rahavirrat	2025	2024
Asiakassopimukset	34,4 M€	33,4 M€
Toimittajat, materiaalit ja ulkopuoliset palvelut	11,6 M€	13,4 M€
Henkilöstön palkat	15,5 M€	14,9 M€
Omistajien osinko	3,7 M€	1,8 M€

Kilpailukyky ja kannattavuus

Tavoitteenamme on jatkuvasti vahvistaa kilpailukykyämme. Olemme valinneet avainlukumme perinteitä kunnioittaen. Ymmärrämme vastuumme toimintamme tuloksellisuudesta ja pyrimme olemaan omistajillemme hyvä omistuskohde. Tapiolan Lämpö -konsernin vakavaraisuus ja kannattavuus ovat tärkeitä myös yhteistyökumppaneillemme sekä henkilöstöllemme. Tavoittelemme strategiassamme ennen kaikkea kannattavaa kasvua, joka edistää pitkäjänteistä kehitystämme. Olennaiset muutokset edellisen vuoden lukuihin johtuvat joulukuussa 2024 tehdystä toimitalokiinteistökaupasta Tapiolassa.

Rahavirrat

Toimintamme sisään tulevat rahavirrat muodostuvat pääosin palvelumyyntiin perustuvasta laskutuksesta. Tärkeimmät ulos suuntautuvat rahavirrat syntyvät henkilöstön palkoista, yhteistyökumppaneille maksettavista kuluista sekä investoinneista. Olemme maksaneet omistajillemme tasaista osinkoa vuosittain.

Taloudellinen vastuullisuus



Harmaan talouden torjunta

Kiinteistötyönantajien ja Isännöintiliiton jäseninä olemme sitoutuneet noudattamaan kummankin yhdistyksen eettisiä ohjeita ja sääntöjä harmaan talouden torjunnasta: "Jäsen, joka tuottaa palveluja tilaaja-vastuulain piirissä oleville tilaajille, on velvollinen antamaan yritystä koskevat tiedot rekisteriin, josta tilaaja voi tarkistaa tilaajavastuulain edellyttämät tiedot palvelun-toimittajasta ja tämän kaikista alihankkijoista." Tilaajavastuulaki velvoittaa tilaajaa selvittämään, että hänen sopimuskumppaninsa täyttävät sopimuspuolina ja työnantajina lakisäätteiset velvoitteensa. Olemme myös mukana tilaajavastuupalvelussa, josta tilaaja voi tarkistaa tilaajavastuulain edellyttämät tiedot palveluntuottajasta ja tämän alihankkijoista.

Hankinnat

Hankintamme muodostuvat pitkälti ajoneuvojen, työkoneiden sekä niihin liittyvien palveluiden hankinnoista. Lisäksi ostimme siivous- ja rakennuspalveluita ulkopuolisilta toimijoilta. Edellytämme kaikilta palveluntuottajilta tilaajavastuulain noudattamista ja säännöllistä henkilöraportointia varmistaaksemme eettiset sekä lainmukaiset toimintatavat. Toimittajaverkostomme sijaitsee pääosin Suomessa.

Kehitämme aktiivisesti hankintaprosessejamme, ja pyrimme tulevaisuudessa keskittämään toimittajakuntaamme ja panostamaan toimitusketjumme vastuullisuuteen enenevässä määrin. Tavoitteenamme on tehdä hankintapäätökset huolellisesti harkiten ja vastuullisuuden periaatetta noudattaen. Olemme Luotettava kumppani, ja hankimme palveluita vain toisilta Luotettava kumppani palveluun kuuluvilta yrityksiltä. Pilottoimme alihankkijoiden vastuullisuuden itsearviointia vuonna 2025 ja otamme sen laajemmin käyttöön huollon merkittävien alihankkijoiden ja toimittajien kanssa 2026.



Vastuullista isännöintiä



Olemme ISA-auktorisoitu toimija

Tapiolan Lämpö on ISA-auktorisoitu toimija. Auktorisointi myönnetään vain laatukriteerit täyttävälle isännöintiyrityksille. Auktorisointiin kuuluu osana DNV GL Business Assurance Finland Oy:n joka kolmas vuosi tekemä auditointi, joka antaa samalla yrityksille arvokasta toiminnan kehittämisessä auttavaa tietoa. ISA-auktorisointi tarkoittaa vastuullista isännöintiä. Viimeisin ISA-auditointimme on suoritettu keväällä 2024.

Tapiolan Lämpö on Suomen Isännöintiliiton jäsenyritys ja olemme sitoutuneet Isännöinnin eettisiin ohjeisiin. Isännöintiliitto on valtakunnallinen toimija, joka tarjoaa jäsenilleen koulutus- ja neuvontapalveluita ja pyrkii vaikuttamaan isännöintialan asemaan yhteiskunnassa.

Sidonnaisuuksien huomioiminen isännöinnissä

Otamme isännöinnissä lähipiirin sidonnaisuudet huomioon päätöksenteossa, hankinnoissa, sopimuksissa ja taloyhtiön johdon kirjallisessa ilmoituksessa tilintarkastajalle.

Noudatamme isännöinnissä hyvää hallintotapaa, jonka mukaan hallituksen jäsenet ja isännöitsijä eivät osallistu asian käsittelyyn ja päätöksentekoon silloin, kun heidän lähipiiriinsä kuuluvan taloyhtiön sopimuskumppanin tai vastapuolen etu voi olla ristiriidassa taloyhtiön edun kanssa.

Läpinäkyvyyttä digitaalisilla palveluilla

Vastuullinen isännöinti toimii aina huolellisesti ja asunto-osakeyhtiön edun mukaisesti. Meillä on käytössämme toiminnanohjausjärjestelmä Hausvise, jonka avulla voimme tarjota sujuvan tiedonjakokanavan isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen välille. Tavoitteenamme on tarjota selkeää ja luotettavaa tiedonsiirtoa kaikille osapuolille. Hausvise mahdollistaa taloyhtiön talouden seurannan hallituksen jäsenille, sillä Hausvise-portaalissa he näkevät reaaliaikaiset talousraportit sekä hyväksytyt laskut. Läpinäkyvyys lisää kaikkien osapuolten välistä luottamusta.

Lisäksi Hausvise tarjoaa asiakkaillemme monipuoliset mahdollisuudet hoitaa taloyhtiöön ja omaan asumiseensa liittyviä asioita vaivattomasti yhden sähköisen kanavan kautta. Näin ollen Hausvise-portaalin käyttöönotto on edistänyt taloyhtiöiden kestävästä kehitystä, kun voimme säästää sekä rahaa että luontoa vähentämällä paperipostin määrää. Taloyhtiön tiedotteet, kirjeet ja yhtiökokouskutsut voidaan vastaanottaa kätevästi yhdestä paikasta sähköisesti, mikä tekee asioinnista helpompaa ja auttaa meitä kaikkia vähentämään paperin käyttöä.



ISA-auktorisoitu
isännöintiyritys

Hallitus

Tapiolan Lämpö Oy:n hallituksen jäsenet:

Heikki Nortta, puheenjohtaja
Essi Liljemark, varapuheenjohtaja
Josefiina Kotilainen, jäsen
Tapio Pitkänen, jäsen
Toni Santalahti, jäsen
Tuomas Tyrsky, jäsen

Diversiteetti (% naiset / miehet): 50 %

Helena Säteri, jäsen (19.5.2025 saakka)

Kiinteistöhuolto A. Vänskä Oy:n hallituksen jäsenet:

Karel Nieminen, puheenjohtaja
Annika Järvinen, jäsen
John Saario, varajäsen

Johtoryhmä

29.9.2025 lähtien

Tapiolan Lämmön toimitusjohtaja on Karel Nieminen.

Yrityksen johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi

liiketoimintajohtaja (huolto- ja korjauspalvelut) John Saario
liiketoimintajohtaja (isännöinti- ja asiantuntijapalvelut) Mia Ollila
talousjohtaja Annika Järvinen
henkilöstö- ja viestintäjohtaja Carola Nores-Joukama

Diversiteetti (% naiset / miehet): 150 %

Olarin Huolto Oy:n hallituksen jäsenet:

Heikki Nortta, puheenjohtaja
Essi Liljemark, varapuheenjohtaja
Josefiina Kotilainen, jäsen
Heini Savio, jäsen
Tuomas Tyrsky, jäsen

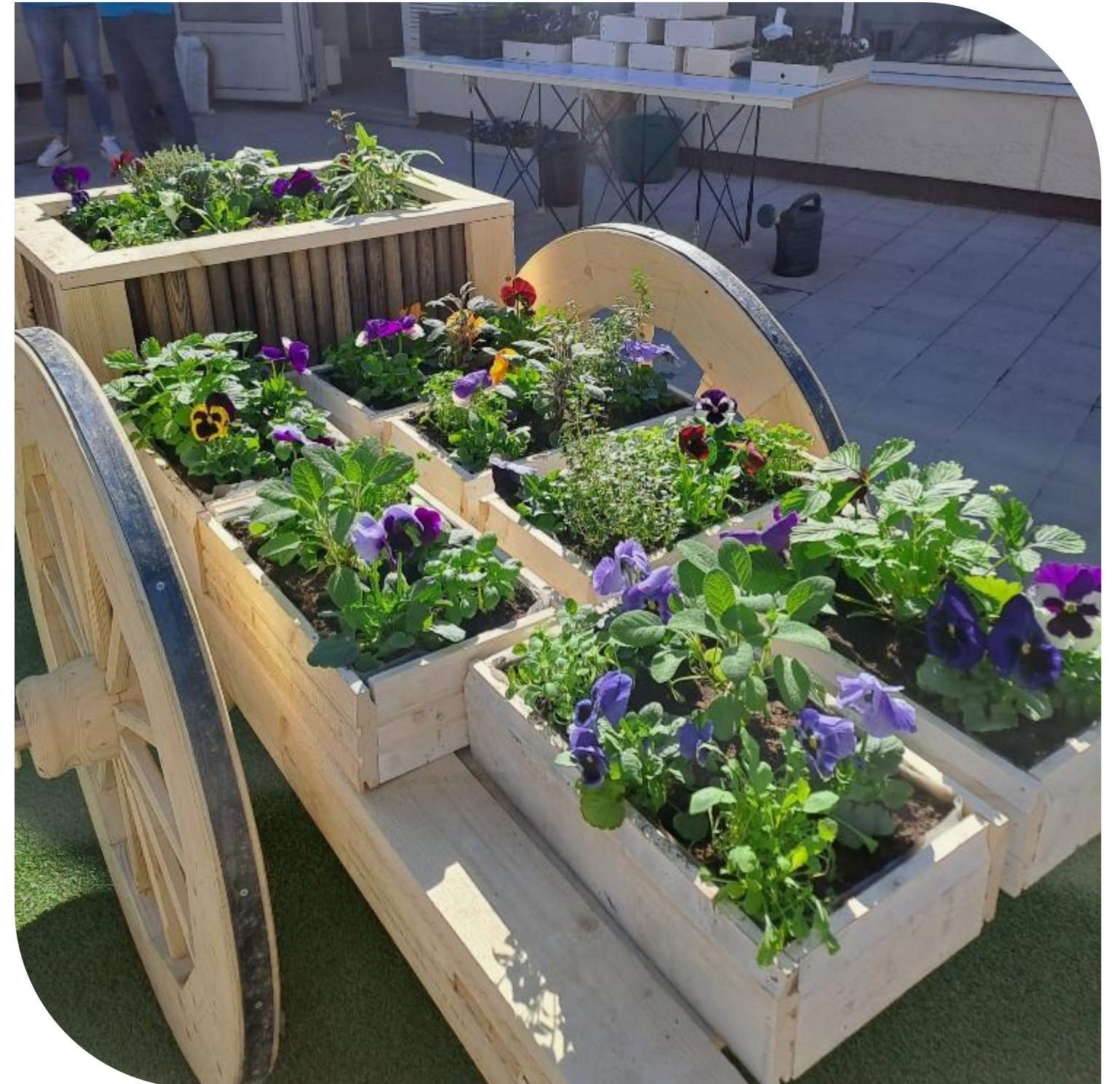
Toni Santalahti, puheenjohtaja (12.5.2025 saakka)
Lauri Kivekäs, varapuheenjohtaja (12.5.2025 saakka)
Emma Wahlbeck, jäsen (12.5.2025 saakka)

Talohallinta Oy:n hallituksen jäsenet:

Karel Nieminen, puheenjohtaja
Annika Järvinen, jäsen
Mia Ollila, jäsen

Kiinteistö Oy Sinimäentie 14 hallituksen jäsenet:

Karel Nieminen, puheenjohtaja
Annika Järvinen, jäsen
Miikka Kurvinen, jäsen



Raportoinnin perusteet

Tämä vastuullisuusraportti käsittelee toimintojamme ajalta 1.1.-31.12.2025. Tilikautemme on 1.1.-31.12. Raportoimme vastuullisuudesta vuosittain.

VSME-standardin soveltaminen

Raportti noudattaa VSME-standardia pääosin sellaisenaan. Toimipaikkojen tarkkoja koordinaatteja ei ole raportoitu, vaan osoitetiedot on ilmoitettu. Mikäli tietty raportointivaatimus ei koske yritystä (esim. B4 – ilman veden ja maaperän pilaantuminen), kyseinen vaatimus on jätetty pois raportista. Vapaaehtoiset VSME-raportointivaatimukset on rajattu pois (esim. kohdat, joissa ilmaisu on ”Yritys voi raportoida...”).

Päästöjen laskenta

Päästölaskenta perustuu vuoden 2025 tietoihin. Saimme laskennastamme Keskuskauppakamarin Päästölaskurimerkin. Merkki tarkoittaa, että laskentamme on käyty läpi, ja se noudattaa Päästölaskurimerkin kriteereitä. Päästölaskurimerkin saamiseksi organisaation on pyrittävä sisällyttämään laskentaan kaikki Scope 1 ja 2 -päästönsä ja olennaiset Scope 3 -päästönsä GHG-protokollan mukaisesti.



VSME hakemisto

Hakemiston tarkoituksena on helpottaa VSME raportointitietojen paikantamisessa. VSME standardien mukaisesti raportointitietoja, jotka eivät ole soveltuneet konsernimme raportointiin, ei ole sisällytetty vastuullisuusraporttiin.

Perusmoduuli

	Sivu
B1 Raportin laatimisperusteet	4, 24
B2 Käytännöt, politiikat ja tulevat toimenpiteet kestävämmän talouden edistämiseksi	9, 13
B3 Energiankulutus ja kasvihuonepäästöt	10
B4 Ilman, veden ja maaperän saastuminen	Ei koske konsernia
B5 Biodiversiteetti	Ei koske konsernia
B6 Vedenkäyttö	11
B7 Resurssien käyttö, kiertotalous ja jätehuolto	11
B8 Työvoima – Yleiset ominaisuudet	12
B9 Työvoima – Terveys ja turvallisuus	13
B10 Työvoima – Palkkaus, työehtosopimukset ja koulutus	11, 14
B11 Korruptiosta ja lahjonnasta annetut tuomiot ja sakot	Ei koske konsernia

Laajennettu moduuli

	Sivu
C1 Strategia: Liiketoimintamallit ja kestävyysaloitteet – asiaa koskevat aloitteet	3
C2 Kestävämpään talouteen siirtymistä koskevat käytännöt, toimintaperiaatteet ja tulevat toimenpiteet	9, 13
C3 Kasvihuonekaasujen vähentämistavoitteet ja ilmastosiirtymä	9
C4 Ilmatoriskit	Ei koske konsernia
C5 Työvoiman ominaispiirteitä koskevat lisätiedot	23
C6 Omaa työvoimaa koskevat lisätiedot – Ihmisoikeuksia koskevat toimintaperiaatteet ja prosessit	13
C7 Vakavat ihmisoikeuksien loukkaukset	13
C8 Tietyistä toiminnoista saadut tulot ja sulkeminen EU:n vertailuarvojen ulkopuolelle	Ei koske konsernia
C9 Sukupuolijakauma hallintoelimissä	23



Tapiolan Lämpö –konserni
Mäntyviita 2
02110 Espoo



tapiolan lämpö