

Paluu edelliseen: [Suurten hankkeiden tilinpäätöksiin liittyvää](#)

PUTKIREMONTTI TOIMINTAKERTOMUKSESSA

Tilinpäätösten ja erityisesti toimintakertomusten tiedoissa on ollut jatkuvasti puutteita erityisesti suurten hankkeiden, kuten putkiremonttien osalta. Tämänäköinen kirjanpitolausuntokunnan lausunto 1825 / 2008 ja aiemmin annettu yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ym. kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä selkiinnyttävät tilannetta.

Mitä tietoa on syytä antaa

Ammatti-isännöitsijän miettiessä toimintakertomuksen putkiremonttia koskevan osuuden laatimista on paras käyttää tervettä järkeä: Pelkän asunto-osakeyhtiö-, osakeyhtiö- ja kirjanpitolausuntokunnan ratkaisujen tankkaamisen sijaan on hyvä kysyä itseltään:

Mitä haluaisin itse saada selville putkiurakasta, jos olisin osakkaana tai ostajana lukemassa tilinpäätöstä ja toimintakertomusta?

Vastaus lienee:

- Mitä hanke on tullut maksamaan
- Mitä siitä päätettäessä arvioitiin sen maksavan
- Näiden vertailu ja sen lisäksi myös selvitys, mistä mahdolliset merkittävät erot johtuivat
- (Todennäköisesti kiinnostaisi myös se, miten tilikauden muu, ”normaali”, toiminta on toteutunut, siis onko se noudattanut talousarviossa edellytettyä kehitystä ja mistä mahdolliset merkittävät erot ovat aiheutuneet)
- Mikäli hanke ajoittuu yhtä useammalle tilikaudelle, ei edellä mainittujen tietojen antaminen vain hankkeen päättymistilikaudelta riitä: Tietoa siitä, miten hanke on toteutumassa verrattuna suunniteltuun, tarvitaan jokaisessa hankkeen aikaisessa tilinpäätöksessä (esimerkiksi todeten: ”Tilinpäätöstä allekirjoitettaessa yhtiön johdolla olevien tietojen perusteella arvioiden hanke toteutunee osapuilleen suunnitellusti, ellei yllättäviä ongelmia ilmene hankkeen jatkon aikana / hankkeen suunnitellut kustannukset tullevat ylittymään arviolta 100.000 eurolla, sillä työn edetessä on ilmennyt, että merkittävä osa hormoneista on sortunut ja ne joudutaan korjaamaan, eikä hankkeen lisätyövaraus kata näin suurta lisämenoa.”)
- Olennaisista asioista on kerrottava toimintakertomuksessa silloinkin, kun ne ovat tapahtuneet tilinpäätöshetken jälkeen (siksi edellisessä kohdassa mainittu lausuma on nimenomaan muodossa ”Tilinpäätöstä allekirjoitettaessa ...”. Ei siis riitä: ”Tilinpäätöshetkellä ...”.)
- Miten merkittävät poikkeamat vaikuttavat tulevaan toimintaan, esimerkiksi vastiketasomuutos- tai lisälainan ottamisen päättämistarpeesta.

Tiedon antamistapa

Tilinpäätös ja toimintakertomus ovat lakisääteinen, muusta tiedottamisesta täysin erillinen tapa antaa julkista tietoa osakkaille ja muille lukijoille.

Niinpä:

- Toimintakertomuksesta ja tilinpäätöksestä ei voida jättää pois oikean ja riittävän kuvan kannalta keskeistä tietoa taloyhtiön taloudesta ja sen kehittymisestä: Paraskaan tiedotteessa tai yhtiökokouksessa annettu tieto hankkeen toteutumisesta ei anna oikeutta jättää edellä mainittuja tietoja antamatta toimintakertomuksessa.
- Toimintakertomukseen ja tilinpäätökseen ei saa sisällyttää ylimääräistä tietoa. Sen päätehtävän täyttämistä - oikean ja riittävän tiedon antaminen yhtiön taloudellisesta asemasta ja sen kehittymisestä – ei pidä vaikeuttaa lukijan kannalta ottamalla mukaan sellaisia asioita kuin ohjeita kotivakuutuksen, muuttoilmoituksen tms. tärkeydestä tai selvityksiä yhtiön toimintatavoista hallitustyön tai kiinteistönhoidon osalta. Nämä osakkaiden kannalta sinänsä hyödylliset ja tärkeät tiedot voidaan hyvin toimittaa samalla kuin tilinpäätös- toimintakertomuspaketti, mutta erillisinä.
- Asunto-osakeyhtiölakimuutos tuo toivottavasti muutoksen sikäli, että jokseenkin kaikki nyt liitetietoina annettavat keskeiset tiedotkin annetaan jatkossa taloyhtiöissä toimintakertomuksessa. Toistaiseksi on hankkeen toteutustilikausina muistettava antaa liitetiedoissa otsikolla ”Tehdyt sitoumukset” urakkasopimusten mukaan jäljellä olevien tulevien urakkaerien yhteismäärä ja mahdollisten tilinpäätöshetkellä tilattujen tuleville tilikausille kohdistuvien lisätöiden yhteismäärä. Sen sijaan tilinpäätöshetken jälkeen, mutta ennen tilinpäätöksen allekirjoitusta tehtyjen lisätyötilausten yhteismäärä esitetään toimintakertomuksessa.

(Artikkeli on tässä alkuperäistekstinä, koska lehden (s. 9) taustaväri ratkaisu heikensi pdf:n laatua)
Laatija: Ilkka OT Tähtinen, HTM / Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy Helsinki)

Putkiremontti tilinpäätöksessä

”Keep it simple” on hyvä ohje. Valitettavasti se on usein ymmärretty väärin: Ei pyritä ensisijaisesti lukijalle helposti ymmärrettävään selkeään ja riittävät tiedot sisältävään lopputulokseen vaan laadittaessa helppoon ratkaisuun.

TEKSTI: ILKKA TAHTINEN

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukijan kannalta tärkeintä on, että tiedot annetaan keskittyen kokonaisuuden kannalta olennaisimpiin tietoihin ja vältetään yhtiön tilan kannalta tarpeettomista asioista kertomista.

Esimerkki havainnollistaa miten suureen hankkeeseen liittyvää erityistä lisätietoa voidaan antaa käyttäjän kannalta järkevässä muodossa toimintakertomuksessa.

Lisäksi esitetään esimerkki liitetiedoista kokonaisuudessaan: Äärimmäisen harvoja ”jättiasunto-osakeyhtiöitä” lukuunottamatta liitetiedoissa kannattaa soveltaa ns. lyhennettyjä liitetietoja, jolloin mahdolliset olennaiset poikkeavat tiedot tulevat selkeämmin esille.

Toimintakertomuksen kommentit

Esimerkkitapauksen putkiremonttiin liittyvät lisätiedot toimintakertomuksen tekstiosuudessa muodostuvat kahdesta ensimmäisestä seuraavassa esitetyistä suurissa hankkeissa usein ajankohtaisista kommentointitarpeista:

- Talousarviovertailun remonttiin liittyvän osuuden poikkeamat pääpiirteisään ja syyt poikkeamiin sekä niiden vaikutus tulevaan toimintaan
- Vastikejälkilaskelman remonttiin liittyvän osuuden osoittaman tilanteen pääpiirteet ja niiden mahdollinen vaikutus
- Hankelaskelman pääpiirteet ja mahdollisten erityispiirteiden vaikutus tulevaan

Toimintakertomuksen erillislaskelmat

Toimintakertomukseen sisältyvät suuren hankkeen kannalta keskeisten erillislaskelmien - Talousarviovertailu, Vastikelaskelmat ja Hankelaskelma - lukuja esitetään tässä artikkelissa vain erään esimerkein kommentointeja edellyttävistä osista. Laskelmamallipohjat kokonaisuudessaan löytyvät tämän lehden nettiversion kautta www.kiinteistolehti.fi tai suoraan osoitteesta www.asoytilintarkastus.fi jossa on myös esimerkkilukuja- ja lisätietoa aiheeseen liittyen. Osoitteesta www.taloyhtio.net on osuuden Talous > Tilinpäätös alla artikkeliin liittyviä suppeita lisäohjeita mm. hallituksen jäsenille ja kirjanpitäjille.

Liitetiedot

Kirjanpitolain tarkoittamat liitetiedot on otettu ”täydellisinä”, siis sellaisina kuin ne kirjoittajan mielestä on järkevää esittää tämän esimerkkiyhtiön kaltaisessa tilanteessa. Ratkaisussa oletetaan, että taloyhtiö voi – kuten ylivoimainen valtaosa suuria hankkeita toteuttaessaankin voi – noudattaa karsittua linjaa liitetietojen antamisessa. Niinpä esitetään tilinpäätöstilanteen ymmärtämisen helpottamiseksi vain toisaalta kyseisessä yhtiössä vallitsevassa tilanteessa pakolliset – harvat - liitetiedot ja toisaalta oikean ja riittävän kuvan saamiseksi vallitsevassa tilanteessa tarpeelliset tilannekohtaiset liitetiedot. (Mukana

myös allekirjoitusosuuksien, koska sen kohdalla on otsikoinnissa ja teksteissä ja esiintynyt puutteita ja virheitä)

Suuri hanke vaikuttaa useisiin tilinpäätöksiin

Tilan säästämiseksi on esimerkkitapaus sellainen jossa hankkeen korjausvaihe on ajoittunut kokonaan samalle tilikaudelle. Lisäksi ei ole lainkaan käsitelty hanketta edeltäviä eikä sitä seuraavia tilikausia.

Käytännössä suuret hankkeet yleensä ajoittuvat usealle tilikaudelle ja tällöin tietoa on pakollista antaa kaikkien niiden tilinpäätösten yhteydessä jolloin varsinainen korjaustyö on menossa. Lisäksi toimintakertomuksessa ja liitetiedoissa on annettava tietoa myös aina kun hankkeen valmistelu tai jälkihoito on jollakin tavoin vaikuttanut tai sen tiedetään jatkossa vaikuttavan yhtiön toimintaan ja talouteen.

Tavallisesti putkiremontti siis vaikuttaa useiden vuosien tilinpäätöksiin ja toimintakertomuksiin – ja nimenomaan niihin: muulla tiedottamisella ei voida täyttää edellä mainittuihin liittyvää lakisääteistä tiedotusvelvollisuutta. Esimerkiksi seuraavasti:

- 5 vuotta ennen toteutusta mainitaan tarpeesta selvittämään putkiston kunto
- 4 – 2 vuotta ennen hanketta mainitaan kunakin tilikautena, onko selvitys ja suunnittelukin - edennyt ja mitä se on osoittanut hankkeen tarpeista sekä miten hanke tulee ajoittumaan

SELVITYS PUTKIREMONTIN TALOUDESTA

Kuten oheisesta talousarviovertailusta ilmenee, on hanke toteutunut pääpiirteissään suunnitellun mukaisesti niin hankkeen rahoituksen kuin menojenkin osalta.

Poikkeamat rahoituksen osalta:

- Talonmiehen asunnon myynnistä osakepääoman korotuksiin saatu hinta alitti yhtiökokouksessa esitetyn alustavan arvon 10 %:lla. Hallitus päätti tyytyä 210.000 € euron merkintähintaan joka mahtui kahdelta kiinteistövälitysliikkeeltä saatujen hintahaarukoiden vaihteluväliin ja ylitti yhtiökokouksen päättämän minimihinnan. Sittemmin asuntojen myyntihinnat ovat kiinteistövälittäjiltä saatujen tietojen mukaan laskeneet alueella. Talousarviossa myynti oli budjetoitu yhtiökokouksen päättämän minimihinnan mukaan joten rahoituksen tulot ylittyivät näin 10.000 €
- Lainakoron nousu kesällä on lisännyt putkiremonttilainan korkomenoja arvioidusta joten hankkeen rahoituksen menot ylittyivät tilikaudella 10.000 €

Kokonaisuutena hankkeen rahoitus siis toteutui suunnitellusti. Korkomuutos vaikuttaa kuitenkin uuden tilikauden pääomavastikeetasoon: Toisaalta koronnousun aiheuttama tilikauden pääomavastikealijäämä lisää ja toisaalta uuden tilikauden alussa toteutuva korkotason lasku vähentää paineita putkilainavastikkeen nostoon.

Poikkeamat korjausmenojen osalta:

- Työn edetessä ilmeni, että hormistoista merkittävä osa oli sortunut ja niiden korjaamisesta aiheutuneet 250.000 € lisämenot ylittivät hankkeen lisätyövarausmäärän 50.000 €:lla.
- Ylityksen edellyttämä 50.000 lisälaina nostettiin uuden tilikauden alussa heti ylimääräisen yhtiökokouksen päätettyä saamansa hankeselvityksen pohjalta välttämättömästä lisälainavaltuudesta. Loka- marraskuun osalta rahoitus järjestyi ilman lisäkuluja koska urakoija myönsi neuvottelujen jälkeen korvauksetta tarvittavan lisämaksuajan.

Yhteenveto putkiremontin taloudesta:

Hankkeen luonteesta johtuen päätettiin yhtiökokouksessa, ettei oteta vastaan hankeosuuksia etukäteen vaan osakkailla on oikeus suorittaa osuutensa hankkeen rahoituksesta vasta kun tarvittava lainamäärä on varmistunut (siis lainaosuutena jotka käytetään nostetun lainan lyhennykseksi).

Alustava arvio lainaosuustarpeesta, 400 € / vastikeneeliö ylittyi hieman em. lisämenoylityksen vuoksi. Halukkaiden osak-

kaiden 31.10. mennessä suorittamat lopulliset lainaosuudet olivat 410 € / vastikeneeliö. Velallisiksi jääneiden osakkaiden lainaosuus tilinpäätöshetkellä on 405 € / vastikeneeliö.

HANKKEEN EPÄSUORAT VAIKUTUKSET**Tulevat korjaustarpeet**

Putkiremontin yhteydessä ilmeni yllättäen, että yhdeksän vuotta sitten taloyhtiön toimesta toteutettu ullakkorakentaminen oli tehty osin suunnitelmien ja hyvän rakentamistavan vastaisesti. Nyt esille tulleet ongelmat tulevat aiheuttamaan alustavien arvioiden mukaan n. 500.000 € lisämenot yhtiölle tulevana tilikautena. Hankkeen toteuttanut rakennusliike ja valvoja ovat pääosin kiistäneet vastuunsa virheistä.

Talousarvion muu toteutuminen

Edellä mainitun johdosta yhtiölle on aiheutunut tilikaudella juridisen ja rakennusteknisen asiantuntemuksen käytöstä 20.000 € lisäkustannukset ja vastaava talousarvion ylitys vuotuisissa hoitomenoissa. Koska tilinpäätöstä laadittaessa ei ole varmuutta siitä tullaanko kustannuksista saamaan korvauksia ei vastaavaa saatavaa ole kirjattu tilinpäätökseen.

Menojen osalta putkiremontin pitkittyminen kahdella kuukaudella aiheutti vesikuluisia 3.000 € säästön kun vedenkäyttö oli estyneenä alun perin arvioitua pidempään.

Tuottojen osalta autopaikkavuokrat toteutuivat 1.000 € suunniteltua pienempinä, koska urakka-aika ylitti suunnitellun 2 kuukaudella ja urakan johdosta jouduttiin varaamaan pihalta suunniteltua suurempi alue.

Vastikejälkilaskelmat

Arvioitaessa yhtiön rahoitusasemaa uuden talousarvion kannalta tulee ottaa huomioon hoitoalijäämää suurentavana tekijänä se, että hoitobudjetin ylitys mm. juridisten menojen vuoksi on aiheuttanut tarpeen lykätä hoitolainan jouluun - 6.000 € suuruisen - lyhennyksen maksua ja näin olen hoitovastikealijäämä on asiallisesti vastaavan määrän verran laskelmassa esitettyä suurempi.

Toisaalta kyseisestä alijäämästä vähenee 50.000 € aiemmin mainitulla uuden tilikauden alun lisälainannostolla.

VASTIKEJÄLKILASKELMA

(Ote: Vain toimintakertomuksessa kommentoidut rivit esillä)

SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI + /ALI - JÄÄMÄ	-54500
KOKONAISJÄÄMÄ	<u>-55500</u>

TALOUSARVIOVERTAILU

(Ote: Vain toimintakertomuksessa kommentoidut rivit esillä)

	TALOUSARVIO	TOTEUMA	ERO (+ parantaa / -heikent. "tulosta")
HOITO			
HOITOTULOT			
Vuokrat	4000	3000	-1000
HOITOMENOT			
Hallinto	30000,00	35000,00	-5000
Vesi ja jätevesi	20000,00	17000,00	+3000
Korjaukset	15000,00	30000,00	-15000
ERILLISRAHOITETTAVAT HANKKEET			
TULOT			
Lainannostot	2000000,00	1990000,00	-10000
Muut tulot - OSAKEANTI	200000,00	210000,00	+10000
MENOT			
Urakkaerät - sopim. Mukaiset	2000000,00	2000000,00	0
Urakan lisätyöt	200000,00	250000,00	-50000
PÄÄOMA			
Korot, Putkilaina	50000,00	60000,00	-10000
Pääomajäämä Putkilaina	7000	-3000	-10000

- 1 vuotta ennen korjauksen käynnistämistä ilmoitetaan hankkeen alkamisesta seuraavalla tilikaudella ja sen seurauksista yhtiölle ja talouteen. Lisäksi tulee antaa tietoa sopimuksista: Mikäli esim. urakkasopimus on allekirjoitettu ennen tilinpäätöshetkeä, on se ilmoitettava liitetietona tehtynä sitoumuksena sopimuksen kokonaishinta ilmoittaen. Jos se taas on allekirjoitettu tilinpäätöshetken jälkeen mutta ennen tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitushetkeä tulee urakkasopimuksesta antaa vastaavat tiedot toimintakertomuksessa
- Jos hankkeen toteutus ajoittuu usealle tilikaudelle, tulee kussakin korjausajan tilinpäätöksessä kertoa hankkeen etenemisestä, rakennusaikaisen vakuuden järjestelyistä ja seurata hankkeen kokonaisuutta. Ei siis riitä, että hankkeen toteutumisesta annetaan tietoa vasta sen valmistuttua.
- 1 – 2 vuotta hankkeen valmistumisesta tulee selvittää mm. takuuajanaan ja mahdollisiin reklamaatioihin liittyviä seikkoja sekä vakuusjärjestelyjä takuuajan osalta ●

Asiaan liittyen Internetissä:

www.kiinteistolehti.fi Tämä ja joulukuun numerossa julkaistun edellinen artikkeli "Putkiremontti toimintakertomuksessa ja tilinpäätöksessä" ja linkit:

www.taloyhtio.net lyhyitä käytännön ohjeita hallitukselle, isännöitsijälle ja kirjanpitäjälle onnistuneiden toimintakertomus- ja liitetietojen laadintaan.

www.asoytilintarkastus.fi/galleria.htm lisää tietoa ja ohjeita, artikkelissa vain otteina esitettyjen toimintakertomukseen kuuluvien laskelmien mallipohjat sekä linkkejä suuriin hankkeisiin liittyviin virallisiin tilinpäätösohjeisiin.

PAKOLLISET LIITETIEDOT

Annetut vakuudet

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	x
- Hoitolaina (tilikauden alussa x €, lopussa y €)	
Vakuutena panttikirjat cxcxx – jkjkjk	x
- Vanha pääomavastikelaina	
(tilikauden alussa x €, lopussa y €)	
Vakuutena panttikirjat ccccc – jiiijj	x
- Putkiremonttilaina (tilikauden lopussa y€)	
Vakuutena panttikirjat xxxxx – kkkkk	x

Myöhemmin kuin 5 vuoden kuluttua erääntyvä osa veloista
Putkiremonttilaina x
(Tulevat lainaosuussuoritukset saattavat vaikuttaa lopulta toteutuvaan määrään)

OIKEAN JA RIITTÄVÄN KUVAN EDELLYTTÄMÄT LIITETIEDOT

Rakennukset ja rakennelmat tilikauden alussa	x
Lisäykset tilikaudella	x
Poistot tilikaudella	x
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden lopussa	x
Osakepääoma tilikauden alussa	x
Osakepääoman korotus tilikaudella	x
Osakepääoma tilikauden lopussa	x

Rakennusrahasto tilikauden alussa	x
Osakeannin ylikurssin aiheuttama lisäys	x
Rakennusrahasto tilikauden lopussa	x

Lainanlyhennysrahasto tilikauden alussa	x
Rahastoitu lainaosuussuorituksista	x
Rahastoitu vastikkeista	x
Lainanlyhennysrahasto tilikauden lopussa	x

Saadut vakuudet

Putkiremontin takuuaikainen vakuus, voimassa 31.1.2011 asti (X-pankki)	x
---	---

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 9. tammikuuta 2009

Aapo Alanne

Cecilia Cederbom

Bo Bollström

Iiro Inmanen

Isännöitsijä

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.



**"Kokemukset rohkaisevat.
Ensimmäin valitsimme pellettilämmityksen
Tanhuanpihan uusiin rivitaloihin,
sitten Kolmiopihan paritaloihin.
Nyt suunnittelemme lähdeniityn
pientaloalueelle pellettiä käyttävää
kaukolämpöverkkoa."**

Pauli Salonen
Rakennusliike HALESA OY, Nokia

Automaattinen pellettilämmitys ja Vapon laadukkaat kotimaiset puupelletit.
Puhdasta luonnonvoimaa kunnille ja taloyhtiöille, rakennuttajille ja rakennusliikkeille,
uudiskohteisiin ja saneerauksiin – kaikille jotka osaavat katsoa tulevaisuuteen. Lähim-
män pellettiasiantuntijasi löydät osoitteesta www.vapo.fi/pellettikontaktit.

