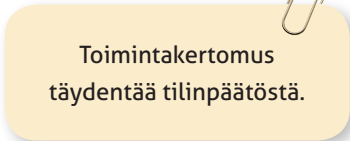


2

TOIMINTAKERTOMUS


2.1 Yleistä toimintakertomuksesta

Toimintakertomuksen tehtävä on täydentää tilinpäätöstä. Se antaa tilikaudesta sellaisia tietoja, jotka eivät tule tarpeeksi hyvin selville tilinpäätöksestä, mutta joita osakkaat ja muut tahot tarvitsevat taloyhtiön taloudellisen tilanteen ja toiminnan arviointiin. Toimintakertomuksen sisältö ei saa olla ristiriidassa tilinpäätöksen sisällön kanssa.



**Toimintakertomus
täydentää tilinpäätöstä.**


Toimintakertomuksen tulee olla linjassa myös edellisvuoden toimintakertomuksen kanssa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että toimintakertomuksen tulee sisältää vastaavat asiat kuin edeltävän tilikauden toimintakertomuksen. Jos kuitenkin taloyhtiössä on tapahtunut kuluvalle tilikaudella jotain merkittävää (esim. suuri korjaushanke), sitä voi käsitellä toimintakertomuksessa vapaasti ilman, että seuraavana vuonna asiaa pitäisi tarkastella vastaavalla tavalla.



Toimintakertomuksen kirjoittavat isännöitsijä ja hallitus.

Toimintakertomuksen kirjoittavat isännöitsijä ja hallitus. Yleensä tehtävänjako menee niin, että isännöitsijä tekee toimintakertomuksesta luonnoksen, jota hallitus sitten täydentää.

2.2 Toimintakertomuksen sisältö



Asunto-osakeyhtiölaissa määrätään toimintakertomuksessa mainittavat tiedot.

Taloyhtiön toimintakertomuksen sisältö ja esitystapa ovat pitkälti vakiintuneita. Asunto-osakeyhtiölaissa määrätään asiat, jotka toimintakertomuksessa pitää aina olla mukana. Pakollisten tietojen lisäksi toimintakertomuksessa voi tarpeen vaatiessa olla myös vapaaehtoisia tietoja.

2.2.1 Toimintakertomuksen pakolliset tiedot

Seuraavat asiat pitää asunto-osakeyhtiölain mukaan olla taloyhtiön toimintakertomuksessa.

Tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastiketta on peritty taloyhtiössä eri tarkoitukseen eri perustein

Taloyhtiössä eri tarkoitukseen eri perustein perittäviä vastikkeita ovat muun muassa hoitovastike ja pääomavastike. Tiedot näistä vastikkeista, niiden riittävydestä ja käytöstä ovat toimintakertomuksessa omissa laskelmissaan eli niin sanotussa vastikerahoituslaskelmassa.

Laskeman tarkoituksena on varmistaa, että kullakin vastikkeella kateaan taloyhtiössä vain niitä menoja, joihin vastiketta saa käyttää. Isännöitsijä huolehtii laskelmien laatimisesta.

Vesi- tai lämminvesimaksu ei kuulu toimintakertomuksessa tähän kohtaan, sillä se määräytyy eri perusteella (kulutusperusteinen). Sen käytöstä laaditaan erillinen laskelma.

Jokaisesta vastikkeesta laaditaan erillinen laskelma.

Esimerkki vastikerahoituslaskelmasta

HOITOVASTIKE

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	150 000	
Kulutusperusteiset vastikkeet	22 000	
Käyttökorvaukset	5 000	
Luottotappiot ja oikaisuerät	-800	<u>177 000</u>

HOITOKULUT

Hoitokulut	120 000	
Korkokulut	1 500	
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	30 000	
Hoitolainojen lyhennykset	12 000	<u>-163 500</u>

HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ 13 500

EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ -1 500

SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ 12 000

PÄÄOMAVASTIKE 1

PÄÄOMATUOTOT

Pääomavastikkeet	22 000	
Lainaosuussuoritukset	5 200	<u>27 200</u>

PÄÄOMAKULUT

Korkokulut	2 500	
Muut rahoituskulut	50	
Lainojen lyhennykset	25 000	<u>-27 550</u>

PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	-350
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIJEJÄÄMÄ	1 200
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	850

KOKONAISJÄÄMÄ **12 850**

TARKISTUS KIRJANPITOON

Hoitovastikeyli/alijäämä	12 000
Pääomavastikeyli/alijäämä	<u>850</u>
Kokonaisjäämä	12 850
Rahoitusomaisuus	34 850
- Lyhytaikainen vieras pääoma	55 000
./. Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	-33 000 <u>22 000</u>
Taseen rahoitusasema	<u>12 850</u>
Erotus	0

Tiedot taloyhtiön omaisuuden kohdistuvista pysyvistä rasiitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat

Pysyvällä rasiitteella tarkoitetaan taloyhtiön omistamaan kiinteistöön kohdistuvia erilaisia käyttöoikeuksia. Pysyvä rasite voi olla esimerkiksi naapuritaloyhtiön oikeus käyttää osaa yhtiön autopaikoista. Toimintakertomuksessa riittävä tieto pysyvästä rasiitteesta on lyhyt, sanallinen maininta, esimerkiksi seuraava:

Rasiitteet

As Oy Naapuriyhtiöllä on oikeus käyttää 11 autopaikkaa yhtiön omistamassa pysäköintitalossa.

Kiinnityksellä puolestaan tarkoitetaan kiinnitysrekisteriin tehtävää merkintää taloyhtiön kiinteän omaisuuden käyttämiseksi velan vakuutena. Kiinnitystä tarvitaan kiinteistön panttaamista varten. Kiinnityksestä todistukseksi saatavia panttikirjoja voidaan käyttää taloyhtiön lainan vakuutena.

Jos taloyhtiöllä on lainaa, sillä on myös kiinnityksiä.

Kiinnitykset voi ilmoittaa toimintakertomuksessa esimerkiksi seuraavasti:


Kiinnitykset

Panttikirja	3055	20 000	Nordea
Panttikirja	3056	20 000	Nordea
Panttikirja	3057	11 000	Nordea
Panttikirja	3058	200 000	Nordea
Panttikirja	3059	18 000	Hypoteekkiyhdistys
Panttikirja	3060	18 000	Yhtiön hallussa
Kiinnitykset omien velkojen vakuutena		269 000	
Kiinnitykset vapaana		18 000	
Vakuudellisten			
lainojen määrät:			
	Nordea	150 000	
	Hypoteekkiyhdistys	10 000	

Kun toimintakertomuksessa on asunto-osakeyhtiölain edellyttämät tiedot kiinnityksistä ja tiedot siitä, missä panttikirjat ovat, panttikirjat voi eritellä tarkemmin tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Olennaisia tapahtumia taloyhtiössä ovat esimerkiksi huomattava käyttöomaisuushankinta, suuret investointipäätökset, korjaushankkeet, isännöitsijän vaihtuminen, kaavamuutokset, yhtiöjärjestyksen muutokset, vahingot, riita-asiat ja luottotappiot.



Taloyhtiön olennaisia tapahtumia tulee käsitellä toimintakertomuksessa taloudellisten vaikutusten näkökulmasta.

On muistettava, että toimintakertomuksen tulee käsitellä näitä asioita talouden näkökulmasta. Tyypillinen maininta olennaisesta tapahtumasta taloyhtiön toimintakertomuksessa onkin esimerkiksi korjaushankkeen osoittautuminen ennakoitua suuremmaksi.

Esimerkki

Merkittävin korjaus tilikaudella oli lämmönjakohuoneen kunnostus 85 000 €. Yhteensä huoltoihin ja korjauksiin käytettiin 250 000 €. Korjausten tarkempi erittely on esitetty omana liitteenään talousarviovertailun jälkeen.

Pihan viemäriiliitos rikkoontui tammikuussa tilikauden päättymisen jälkeen. Sen korjaus maksoi yhteensä 78 000 €. Vakuutusyhtiö ei katsonut vahinkoa yllättäväksi tai äkilliseksi eikä korvannut vahinkoa.

Tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista

Toimintakertomuksessa tulee kertoa, miten talousarvio on toteutunut tilikaudella.

Jos talousarvio ei ole toteutunut suunnitellusti, toimintakertomuksessa on oltava siitä selvitys. Selvitys voi olla esimerkiksi maininta, että talousarvio poikkeaa toteutuneesta, ja syy sille. Tällöin toimintakertomuksen tekstiosassa esitetään sanallisesti sekä suurimmat poikkeamat että niiden syyt, ja varsinainen yksityiskohtainen (numeerinen) talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä. Poikkeaman ilmeneminen pelkästään talousarviovertailussa ei riitä.

Tyypillisesti talousarvion olennainen poikkeama aiheutuu siitä, että suuri korjaushanke osoittautuu joko ennakoitua selkeästi kalliimmaksi tai halvemmaksi.

Esimerkki

Talousarvion toteutuminen selviää toimintakertomuksen liitteenä olevasta talousarviovertailusta.

Merkittävimmät poikkeamat aiheutuivat korjauskulujen osalta. Tilikaudella toteutetun lämmönjakohuoneen kunnostuksesta aiheutui 25 000 € budjetoitua suuremmat kulut. Ylitys johtui lisätöistä, jotka aiheutuivat lämmönjakohuoneen ja saunan välisen seinän siirtämisestä.

Lisäksi pihan viemäriliitos rikkoontui tilikaudella. Sen korjaus maksoi yhteensä 39 420 €. Vakuutusyhtiö ei katsonut vahinkoa yllättäväksi tai äkilliseksi eikä korvannut vahinkoa. Muiden tilikaudella aiheutuneiden vesivahinkojen määrä oli noin 18 000 €. Vakuutusyhtiö korvaa osan vahingoista.