

# 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.

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  
laativat isännöitsijä  
ja hallitus.*

Toimintakertomuksen laativat isännöitsijä ja hallitus. Yleensä teh-

tävänjako menee niin, että isännöitsijä tekee toimintakertomuksesta luonnoksen, jota hallitus sitten täydentää.

## 2.2 Toimintakertomuksen sisältö

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

Seuraavassa luetellut 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 omassa laskelmassaan eli niin sanotussa vastikerahoituslaskelmassa.

Laskeman tarkoituksena on varmistaa, että kullakin vastikkeella katetaan 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 laskelmasa.

*Vastikerahoituslaskelma sisältää tiedot vastikkeista sekä niiden riittävydestä ja käytöstä.*

**ESIMERKKI****Vastikerahoituslaskelma****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> |

|  |               |
|--|---------------|
| HOITOVASTIKEYLIJÄÄMÄ/-ALIJÄÄMÄ                 | 13 500        |
| EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ       | -1 500        |
| <b>SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLIJÄÄMÄ/-ALIJÄÄMÄ</b> | <b>12 000</b> |

**PÄÄOMAVASTIKE 1****PÄÄOMATUOTOT**

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

**PÄÄOMA KULUT**

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

|   |            |
|---|------------|
| PÄÄOMAVASTIKEYLIJÄÄMÄ/-ALIJÄÄMÄ                 | -350       |
| EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ       | 1 200      |
| <b>SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLIJÄÄMÄ/-ALIJÄÄMÄ</b> | <b>850</b> |

**KOKONAISJÄÄMÄ** **12 850**

**TARKISTUS KIRJANPITOON**

|                                 |        |  |
|---------------------------------|--------|--|
| Hoitovastikeylittäjä/-alijäämä  | 12 000 |  |
| Pääomavastikeylittäjä/-alijäämä | 850    |  |
| Kokonaisjäämä                   | 12 850 |  |

|   |                |                      |
|---|----------------|----------------------|
| Rahoitusomaisuus                          | 34 850         |                      |
| - Lyhytaikainen vieras pääoma             | 55 000         |                      |
| ./ Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset | <u>-33 000</u> | <u>22 000</u>        |
| Taseen rahoitusasema                      |                | <u><u>12 850</u></u> |

Erotus 0

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

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

**ESIMERKKI**

### Rasitteet

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.

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

**ESIMERKKI**

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

Olenaisia tapahtumia taloyhtiössä ovat esimerkiksi huomattava käyttöm-  
omaisuushankinta, suuret investointipäätökset, korjaushankkeet, isännöit-

sijän vaihtuminen, kaavamuutokset, yhtiöjärjestyksen muutokset, vahin-  
got, riita-asiat ja luottotappiot.

”

*Taloyhtiön olennaisia tapahtumia tulee käsitellä toimintakertomuksessa talouden näkökulmasta.*

On muistettava, että toimintakertomuksen tulee käsitellä näitä asioita talouden näkökulmasta. Tyypillinen

maininta olennaisesta tapahtumasta taloyhtiön toimintakertomuksessa onkin esimerkiksi korjaushankkeen osoittautuminen ennakoitua suurem-  
maksi.

#### ESIMERKKI

Merkittävin korjaus tilikaudella oli lämmönjakuhuoneen kun-  
nostus 85 000 €. Yhteensä huoltoihin ja korjauksiin käytettiin  
250 000 €. Korjausten tarkempi erittely on esitetty omana liitteenä  
nään talousarviovertailun jälkeen.

Pihan viemäriliitos rikkoontui tammikuussa tilikauden päättymi-  
sen jälkeen. Sen korjaus maksoi yhteensä 78 000 €. Vakuutusyh-  
tiö ei katsonut vahinkoa yllättäväksi tai äkilliseksi eikä korvannut  
vahinkoa.