

Asunto Oy Tyynelänkuja 2:n osakkaille  
käsiteltäväksi yhtiökokouksessa

## SYYSTIEN HUOLTO OY:N PYSÄKÖINTIPAIKKOJEN KUSTANNUSTEN JAKOA KOSKEVA SELVITYS VUOSILTA 2003-2005

Mistä on kysymys?

Asunto Oy Tyynelänkuja 2:n yhtiökokous 20.12.2005 päätti otsikossa mainitun selvityksen tekemisestä. Tilintarkastaja Juntunen antoi sen heinäkuussa 2006 allekirjoittaneen varatilintarkastajan tehtäväksi.

Syystien Huolto Oy on yhtiömme ja neljän naapuriyhtiön yhteisesti omistama, vuonna 1978 perustettu tavallinen osakeyhtiö, joka omistaa kolme Syystien varrella olevaa pysäköintitonttia ja on lisäksi vuokrannut kaupungilta Tyynelänkujan päässä olevan pysäköintitontin. Yhtiö ei harjoita mitään liiketoimintaa, ei edes pysäköintipaikkojen vuokrausta. Pysäköintipaikat on jaettu osakasyhtiöiden kesken asemakaavamääräysten edellyttämällä tavalla. Osakasyhtiöt vuokraavat pysäköintipaikkoja asukkailleen. Syystien Huolto Oy:n kustannukset pitäisi nykyisin jakaa osakasyhtiöiden kesken helmikuussa 2005 sovituin jakoperustein, joiden sovittiin tulevan voimaan takautuvasti vuodesta 2003 alkaen. Siksi vuodet 2003-2005 haluttiin nyt tarkastaa.

Selvityksen toteutus

Suoritin selvityksen pohjaksi tarpeellisen kirjanpidon tarkastuksen pääosin syyskuun 2006 aikana. Tarkastukseni kohteena oli Asunto Oy Tyynelänkuja 2:n kirjanpito 1.10.2002-30.9.2005 väliseltä ajalta. Lisäksi olen käynyt läpi tositteet tilikaudelta 1.10.2005-30.9.2006 nähdäkseni aiempiin tilikausiin kohdistuvat takautuvat korjaukset, joita ei kuitenkaan ollut.

Annoin tarkastuskertomuksen ja useita suosituksia sisältävän selvitykseni yhtiömme hallitukselle, isännöitsijälle, kirjanpitäjälle ja tilintarkastajille 16.10.2006 arvosteltavaksi ja toimenpiteitä varten.

### Selvityksen tulokset lyhyesti

- Heimo Lylyn yhtiökokouksessa 20.12.2005 esittämät väitteet ja epäilykset osoittautuivat oikeiksi.
- Vuodelta 2003 yhtiömme pitäisi periä Syystien Huolto Oy:ltä takaisin 664,41 euroa.
- Vuodelta 2004 yhtiömme pitäisi periä Syystien Huolto Oy:ltä takaisin 506,03 euroa.
- Vuotta 2005 en saanut täysin varmasti selvitetynksi, koska Syystien Huolto Oy:n tilinpäätös ei ollut valmiina eikä ole vielä ollenkaan ollut käytettävissäni. Näyttää siltä, että yhtiömme pitäisi maksaa Syystien Huolto Oy:lle 123,69 euroa.
- Hallitus päätti 26.10.2006 ehdotukseni mukaisesti, että kaikki Syystien Huolto Oy:lle maksetut vastikkeet kirjataan omalle tililleen tilinpäätöksestä 30.9.2006 alkaen. Tilinpäätöksessä ei sellaista lukua kuitenkaan ole, koska Syystien Huolto Oy ei perinyt tilikaudella 1.10.2005-30.9.2006 ainakaan meiltä yhtään vastiketta. Siten yhtiöltämme perittäneen tuolta ajalta jälkikäteen noin 1300 euroa (karkea arvio). Mainitun tilikauden alussa As Oy Tyynelänkuja 2:n kirjanpidossa oli tilisaatavaa Syystien Huolto Oy:ltä 720,78 euroa.
- Näyttää siltä, että Asunto Oy Tyynelänkuja 6:lta ei ole moniin vuosiin peritty heidän osuuttaan yhtiöittemme yhteiskäytössä olevan pysäköintialueen lumityö- ym. ylläpitokustannuksista. Kerron yhtiökokouksessa, mitkä vuodet olen siihen mennessä tutkinut. Voimassa olevan sopimuksen mukaan yhtiömme pitäisi periä heiltä 393,16 tai pyöristettynä 390 euroa vuodessa. Sopimuksen rahamäärä on ollut sama vuodesta 1980 alkaen, lukuunottamatta pientä pyöristystä, joka tehtiin siirryttäessä markoista euroihin.
- Selvityksen liitteenä on myös useita parannusehdotuksia Syystien Huolto Oy:n hallintokäytäntöihin, joihin yhtiömme edustajat voivat vaikuttaa Syystien Huolto Oy:n hallituksen kokouksissa, yhtiökokouksissa ja osakasyhtiöiden välisissä neuvotteluissa.

### Osakkaiden mahdollisuus tutustua selvitykseen

Osakkailla on mahdollisuus tutustua selvitykseen ja sen kaikkiin liitteisiin ennen yhtiökokousta ja sen jälkeenkin pyytämällä selvityksen kopio lainaksi allekirjoittaneelta tai lukemalla sitä suoraan salasanalla suojatusta internetosoitteesta [www.ahjos.net/syystie](http://www.ahjos.net/syystie) (käyttäjänimi: **osakas**, salasana: **ykokous**). Suosittelen jälkimmäistä tapaa, sillä täydellisen, noin 60-sivuisen selvityksen valokopiointi maksaa yhtiölle noin 18 euroa/kpl. On myös mahdollista pyytää kopio vain päätekstistä

tai jostakin tietystä liitteestä. **Huom! Edellä mainitut verkkoavaimet ja niitä käyttäen avautuva aineisto eivät ole julkisia, vaan vain yhtiömme osakkaiden ja muiden asianosaisten käyttöön.**

Selvitykseni sisältämät suositukset

1) As Oy Tyynelänkuja 2:n tulisi esittää Syystien Huolto Oy:lle lasku, jossa pyydetään palauttamaan vuosilta 2003-2004 liikaa perityt vastikkeet liitteiden 2 ja 3 lopussa esitettyjen yhteenvetojen mukaisesti. Esitettävän laskun luonnos on liitteenä 3b.

2) Edellistä vastaava vuoden 2005 vastikkeiden oikaisu tapahtunee Syystien Huolto Oy:n aloitteesta, koska selvitykseni mukaan As Oy Tyynelänkuja 2:lta on peritty vastiketta liian vähän. (Liite 4). Vuoden 2005 selvittely on kuitenkin vielä hiukan kesken, koska Syystien Huolto Oy:n tilinpäätös 31.12.2005 ei ollut vielä käytettävissä.

3) As Oy Tyynelänkuja 2:n tulisi esittää As Oy Tyynelänkuja 6:lle lasku osoitteessa Syystie 7 olevan pysäköintipaikan ylläpitokustannuksista niiltä vuosilta, joilta sopimuksen mukaista määrää ei ole laskutettu. Lisäksi pitäisi sopia As Oy Tyynelänkuja 6:n kanssa kustannustason nousua vastaavasta korotuksesta vuodelta 1980 peräisin olevaan sopimukseen, jonka rahamäärä on pientä europyöristystä lukuun ottamatta ollut ennallaan jo 26 vuotta! Tarkemmin: Liite 5.

4) As Oy Tyynelänkuja 2:n kirjanpitokäytäntöä olisi muutettava siten, että kaikki Syystien Huolto Oy:lle maksetut vastikkeet kirjattaisiin omalle erityiselle pääkirjatililleen "Syystien Huolto Oy:lle maksetut vastikkeet" (tms). Hallitus päätti 26.10.2006, että tämä toteutetaan jo tilinpäätöksestä 30.09.2006 alkaen. Perustelu: Liite 7.

5) As Oy Tyynelänkuja 2:n hallituksen olisi hyvä sisällyttää vuosittain toimintakertomukseensa erittely pysäköintialueista aiheutuneista kustannuksista ja verrata niitä pysäköintipaikkojen vuokrista saatuihin tuottoihin. Kustannusvastaavuus ei kuitenkaan ole välttämättä tavoitteena, sillä asemakaavamääräysten mukaan tietty määrä asukaspysäköintipaikkoja on pidettävä, vaikka kukaan asukas ei suostuisi maksamaan niistä pyydettyä vuokraa.

6) Syystien Huolto Oy:n pitäisi periä vuokraa tai vastiketta myös vuokratontilla olevasta neljästä "ylimääräisestä" autopaikasta. Tarkemmin: Liite 8.

7) Syystien Huolto Oy:n hallintoon osallistuvien Asunto Oy Tyynelänkuja 2:n edustajien tulisi hallitustyöskentelyssä, osakkaiden välisissä neuvotteluissa ja yhtiökokouksissa pyrkiä edistämään liitteessä 9 ehdotettuja hallinnollisia parannuksia.

8) Tilintarkastajien olisi hyvä tarkastaa ainakin muutaman vuoden välein pysäköintialueen tuottopuoli eli vastaako autopaikkojen käyttö taloyhtiöiden välistä paikkajakoa, onko kaikilla käyttäjillä vuokrasopimus ja onko vuokrat peritty oikein.

9) Vaikka selvityksessä havaitut asiat antavat kovin huonon kuvan isännöitsijätoimisto Istive Oy:n toiminnasta, en kuitenkaan suositellut isännöitsijätoimiston vaihtamista. Epäkohdat ovat nimittäin peräisin ajalta, jolloin Istive Oy oli Lahdenperän perheyhtiö ja Ilkka Lahdenperä sen toimitusjohtaja. Nyt yhtiön omistaja on hyvämaineinen YH-Isännöinti Oy. Selvitystä tehdessäni sain nykyisiltä vastuuhenkilöiltä kaiken sen tuen, mitä heiltä saattoi kohtuudella tässä tilanteessa odottaa. Kun omistaja ja vastuuhenkilöt ovat vaihtuneet, tavallaan meillä on jo nyt eri isännöitsijätoimisto kuin aiempina vuosina. Istive Oy:llä on kuitenkin yrityksenä edelleen vastuu myös aiempien toimihenkilöittensä virheistä ja laiminlyönneistä. Sen vuoksi meidän ei kannata irtisanoa isännöintisopimusta ainakaan ennen kuin kaikki vanhat epäkohdat on selvitetty ja asiat saatu kuntoon. Kun ne on saatu kuntoon, isännöitsijätoimiston vaihtoon ei ehkä ole enää mitään aihettakaan.

#### Selvityksen liitteet

Selvityksen pääteksti (5 sivua) sisältää luettelon tarkastuksen vaiheista, edellä olevan suositusluettelon sekä tässä olevan liitteiden luettelon. Selvityksessä on seuraavat liitteet:

- 1) Perustiedot Syystien Huolto Oy:stä ja sen pysäköintialueita koskevista järjestelyistä (6 sivua)
- 2) As Oy Tyynelänkuja 2:n osallistuminen Syystien Huolto Oy:n kustannuksiin vuodelta 2003 (7 sivua)
  - 2a) Kaikkia osakasyhtiöitä koskeva Syystien Huolto Oy:n maksuosuuksien tarkistus vuodelta 2003 (1 sivu)
- 3) As Oy Tyynelänkuja 2:n osallistuminen Syystien Huolto Oy:n kustannuksiin vuodelta 2004. *Pääkirjavertailu tekemättä, koska pääkirja on hukassa!* (5 sivua)
  - 3a) Kaikkia osakasyhtiöitä koskeva Syystien Huolto Oy:n maksuosuuksien tarkistus vuodelta 2004 (1 sivu)
  - 3b) Syystien Huolto Oy:lle vuosilta 2003-2004 esitettävän laskun luonnos (1 sivu + 2 sivua erittelyjä)
- 4) As Oy Tyynelänkuja 2:n osallistuminen Syystien Huolto Oy:n kustannuksiin vuodelta 2005 (6 sivua)

4a) Kaikkia osakasyhtiöitä koskeva Syystien Huolto Oy:n maksuosuuksien tarkistus vuodelta 2005. *Lopullinen versio laatimatta, koska Syystien Huolto Oy:n tilinpäätös 31.12.2005 ei ole vielä ollut käytettävissäni!* (1 sivu)

5) Osoitteessa Syystie 7 olevan pysäköintialueen ylläpitokustannusten jako Tyynelänkuja 2:n ja Tyynelänkuja 6:n kesken. Ei koske Syystien Huolto Oy:tä. (2 sivua)

6) Syystien Huolto Oy:tä koskevat yhtiökohtaiset kysymykset (4 sivua)

6a) Poimintoja Syystien Huolto Oy:n kirjanpidosta 2003-2004 (yhtiön tilisuhteet osakasyhtiöihinsä) (1 sivu)

6b) Jako-osuuksien korjauksen ja sen oikaisun tulosvaikutus Syystien Huolto Oy:n kirjanpidossa (3 sivua)

7) Ehdotus Syystien Huolto Oy:n perimien vastikkeiden kirjauskäytännön muuttamiseksi As Oy Tyynelänkuja 2:n kirjanpidossa (2 sivua)

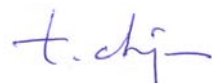
8) Täsmennysehdotus vuokratontin kustannusten jakoa koskevan sopimuksen tulkintaan. (Koskee neljää ”ylimääräistä” autopaikkaa.) (2 sivua)

9) Ehdotuksia Syystien Huolto Oy:n hallintoon osallistuville hallinnollisten parannusten toteuttamiseksi siinä yhtiössä (6 sivua)

#### Selvitystä koskevat kysymykset

Jotta osaisin vastata yhtiökokouksessa kaikkiin esitettäviin kysymyksiin, pyydän kertomaan niistä mahdollisuuksien mukaan jo etukäteen alla olevin yhteystiedoin tai ulkona kissaa ulkoiluttaessani.

Terveisin



Timo Ahjos  
Tyynelänkuja 2 C 25  
00780 HELSINKI  
sähköposti: timo@ahjos.net  
lankapuhelin (09) 3471 594  
kännykkä 040 580 2757