

AS OY TYYNELÄNKUJA 2:N OSALLISTUMINEN SYYSTIEN HUOLTO OY:N  
PYSÄKÖINTIALUEIDEN KUSTANNUKSIIN VUOSINA 2003-2005

Olen selvittänyt otsikossa mainittua asiaa seuraavasti:

Vaihe 1:

As Oy Tyynelänkuja 2:n hallituksen jäsen Heimo Lyly esitteli minulle Syystien Huolto Oy:n pysäköintialuejärjestelyt ja niihin liittyvän problematiikan. Tekemäni muistiinpanot ovat tämän raportin liitteenä. Siihen on jo tehty Lylyn ehdottamat korjaukset ja olen myöhemmin täydentänyt sitä muistakin lähteistä saaduilla tiedoilla. (Liite 1)

Neljän asunto-osakeyhtiön ja kaupungin kiinteistöyhtiön omistama Syystien Huolto Oy omistaa kolme Syystien varrella olevaa pysäköintialuetta ja on lisäksi vuokrannut kaupungilta Tyynelänkujan päässä olevan pysäköintitontin. Autopaikat on jaettu osakasyhtiöiden ja kaupungin päiväkodin kesken asemakaavamääräysten edellyttämällä tavalla. Kustannukset pitäisi nykyisin jakaa noudattaen helmikuussa 2005 allekirjoitettua sopimusta, jossa on kolme erilaista jakoperustetta eri kululajeille. Sopimus tuli voimaan takautuvasti vuodesta 2003 alkaen. Juuri siksi tämä selvitykseni alkaa vuodesta 2003.

Vaihe 2:

Keskustelin aiheesta Istive Oy:n toimistossa isännöitsijä Pirjo Luopajärven kanssa, joka on tullut Istive Oy:n ulkopuolelta vasta kesällä 2006 mm. As Oy Tyynelänkuja 2:n isännöitsijäksi ja nimitettäväksi myöhemmin myös Syystien Huolto Oy:n toimitusjohtajaksi.

Pyysin 31.8.2006 nähtäväkseni Syystien Huolto Oy:n virallisen osakasluettelon, mutta sitä ei ole vielä löytynyt. Sen vuoksi olen joutunut laskelmissa käyttämään tilintarkastaja Peltolan vuonna 1993 laatimasta muistiosta saamiani osakkeiden määriä, jotka Lylyn mukaan pitävät edelleen paikkansa. Siinä mainittu, aikanaan Hankkijan omistama Ki Oy Päivänterä on kuitenkin nykyisin Helsingin kaupungin omistama Malmin Kiinteistöt Oy, kiinteistö Syystie 1.

Vaihe 3:

Hankin kaupparekisteristä Syystien Huolto Oy:n voimassa olevan yhtiöjärjestyksen. Se on minimaalinen tavallisen osakeyhtiön yhtiöjärjestys, jossa ei ole mainintaa yhtiön todellisuudessa omistamista tonteista ja niillä olevien autopaikkojen hallintaoikeuksista.

Katsoin YTJ-tietopalvelusta Syystien Huolto Oy:n perustiedot, joista totesin mm:

- Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin jo 17.11.1978 eli aikana, jolloin sen omistavien asunto-osakeyhtiöiden hallinto oli vielä Palkki-konsernilla ja alueen ensimmäisetkin kerrostalot vasta rakenteilla.
- Yhtiö ei ole alv-, ennakkoperintä- eikä työnantajarekisterissä (tilanne 15.10.2006).
- Yhtiön yhteystietoina ovat Istive Oy:n toimiston yhteystiedot, myös Web-osoite "www.istive.fi". Sähköpostiosoitteena oli vielä 15.10.2006 "reijo.ronkainen@istive.fi". (Ronkainen oli yhtiömme isännöitsijänä ja Syystien Huolto Oy:n toimitusjohtajana ennen Luopajarveä, Hyväristä ja Kovasta.)

#### Vaihe 4:

Kävin Istive Oy:n Malmin toimistossa tutustumassa kirjanpidolliseen aineistoon tilikausilta 1.10.2002-30.9.2003 ja 1.10.2003-30.9.2004. Tarkastin, täsmääkö isännöitsijä Hyvärisen hallitukselle syksyllä 2005 esittämä taulukkomuotoinen korjauslaskelma kirjanpitoon Syystien Huolto Oy:lle vuosina 2003 ja 2004 maksettujen vastikkeiden osalta.

Poimin kaikki Syystien Huolto Oy:lle maksetut vastikkeet kirjanpidosta oheisissa liitteissä 2 ja 3 oleviin luetteloihin. Epäselvyydet ja avoimet kysymykset on kirjoitettu vahvennetulla tekstillä. (Liite 2 = 30.9.2003 päättynyt tilikausi, Liite 3 = 30.9.2004 päättynyt tilikausi)

Kuten As Oy Tyynelänkuja 2:n hallituksen jäsen Heimo Lyly on taloyhtiömme hallituksen kokouksissa ja yhtiökokouksessa väittänyt, kiinteistövero on jaettu väärin taloyhtiöiden kesken vielä hallitukselle syksyllä 2005 esitetyssä korjauslaskelmassakin, mutta sen lisäksi kaikki muutkin korjausviennit puuttuvat As Oy Tyynelänkuja 2:n kirjanpidosta. Isännöitsijä Risto Hyvärisen hallitukselle syksyllä 2005 esittelemän korjauslaskelmataulukon mukaista saatavaa vuosilta 2003-2004 ei siis ole miltään osin vielä saatu eikä edes kirjattu saatavaksi. (Kirjaukset tarkistettu 31.3.2006 saakka). Korjaukset on kyllä kirjattu velaksi osakasyhtiöille Syystien Huolto Oy:n tilinpäätöksessä 31.12.2004.

#### Vaihe 5:

Kävin Istive Oy:n Vuosaaren toimistossa tutustumassa kirjanpidolliseen aineistoon ajalta 1.10.2004-30.9.2005. Kiinteistövero on tuonakin tilivuonna jaettu väärin osakkaiden kesken. Lisäksi yksi vastike on maksettu kahteen kertaan. Kävin läpi myös tositteet ajalta 1.10.2005-31.5.2006 nähdäkseni aiempiin tilivuosiin kohdistuvat takautuvat korjaukset, joita ei kuitenkaan ollut. Tarkemmin: Liite 4.

#### Vaihe 6:

Yritin selvittää, onko yhtiömme perinyt ja saanut joka vuosi As Oy Tyynelänkuja 6:n maksettavaksi sovitun osuuden Syystie 7:ssä olevan

pysäköintipaikan kunnossapitokustannuksista. Näyttää siltä, että maksu on perimättä ties kuinka monelta vuodelta. Tämän asian selvittely on vielä kesken. Tarkemmin: Liite 5.

Vaihe 7:

Syystien Huolto Oy:tä koskevat yhtiökohtaiset kysymykset:

- Käyttääkö Syystien Huolto Oy edelleen As Oy Tyynelänkuja 2:n pankkitilillä olevia varoja laskujensa maksamiseen? Se oli aiemmin sovittu käytäntö. (Vastaus liitteessä 6)
- Mitä muita kuluja on eri tilivuosina ollut Syystien Huolto Oy:n tulosta rasittamassa kuin osakkaille vastikkeiden perinnän yhteydessä esitetyt laskut? (Vastaus liitteessä 6)

Suositukseni:

1) As Oy Tyynelänkuja 2:n tulisi esittää Syystien Huolto Oy:lle lasku, jossa pyydetään palauttamaan vuosilta 2003-2004 liikaa perityt vastikkeet oheisten 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 tähänastisen selvitykseni mukaan As Oy Tyynelänkuja 2:lta on peritty vastiketta hiukan 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 europyöritystä 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). Ehdotin syyskuussa hallitukselle, että tämä pantaisiin toimeen jo tilinpäätöksestä 30.09.2006 alkaen. Tarkemmin: 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 As 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 tässä tarkastuksessa havaitut asiat antavat kovin huonon kuvan isännöitsijätoimisto Istive Oy:n toiminnasta, en kuitenkaan suosittele isännöitsijätoimiston vaihtamista. Kaikki epäkohdat ovat nimittäin peräisin ajalta, jolloin Istive Oy oli Lahdenperän perheyhtiö ja Ilkka Lahdenperä sen toimitusjohtaja. Nyt yhtiön omistaja on hyvämaineinen YH-Isännöinti Oy. Istive Oy:n nykyinen toimitusjohtaja ja meidän taloyhtiöstä samoinkuin Syystien Huolto Oy:stäkin vastaava isännöitsijä ovat tulleet yhtiön palvelukseen vasta kesällä 2006. Yhtiömme kirjanpidosta vastaava kirjanpitäjä aloitti Istive Oy:ssä vuonna 2005. Tarkastusta tehdessäni sain nykyisiltä vastuuhenkilöiltä kaiken sen tuen, mitä heiltä voi 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.

#### LIITTEET:

- 1) Perustiedot Syystien Huolto Oy:stä ja sen pysäköintialueita koskevista järjestelyistä
- 2) As Oy Tyynelänkuja 2:n osallistuminen Syystien Huolto Oy:n kustannuksiin vuodelta 2003
- 2a) Kaikkia osakasyhtiöitä koskeva Syystien Huolto Oy:n maksuosuuksien tarkistus vuodelta 2003
- 3) As Oy Tyynelänkuja 2:n osallistuminen Syystien Huolto Oy:n kustannuksiin vuodelta 2004. *Pääkirjavertailu tekemättä, koska pääkirja on hukassa!*

- 3a) Kaikkia osakasyhtiöitä koskeva Syystien Huolto Oy:n maksuosuuksien tarkistus vuodelta 2004
- 3b) Syystien Huolto Oy:lle vuosilta 2003-2004 esitettävän laskun luonnos
- 4) As Oy Tyynelänkuja 2:n osallistuminen Syystien Huolto Oy:n kustannuksiin vuodelta 2005
- 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 ollut vielä käytettävissä!*
- 5) Osoitteessa Syystie 7 olevan pysäköintialueen ylläpitokustannusten jako Ty2:n ja Ty6:n kesken. (Ei koske Syystien Huolto Oy:tä). *Selvitystyö kesken!*
- 6) Syystien Huolto Oy:tä koskevat yhtiökohtaiset kysymykset
- 6a) Poimintoja Syystien Huolto Oy:n kirjanpidosta 2003-2004 (yhtiön tilisuhteet osakasyhtiöihinsä)
- 6b) Jako-osuuksien korjauksen ja sen oikaisun tulosvaikutus Syystien Huolto Oy:n kirjanpidossa
- 7) Ehdotus Syystien Huolto Oy:n perimien vastikkeiden kirjauskäytännön muuttamiseksi As Oy Tyynelänkuja 2:n kirjanpidossa
- 8) Täsmennysehdotus vuokratontin kustannusten jakoa koskevan sopimuksen tulkintaan. (Koskee neljää ”ylimääräistä” autopaikkaa.)
- 9) Ehdotuksia Syystien Huolto Oy:n hallintoon osallistuville hallinnollisten parannusten toteuttamiseksi siinä yhtiössä