

10

TALOUSARVIO

10.1 Talousarvion laadinta

Toimintakertomuksen yhteydessä on ilmoitettava tiedot talousarvion toteutumisesta tilikaudella sekä annettava riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden.

Tässä luvussa käsitellään talousarvion laatimisen periaatteita. Tarkastelu keskittyy hoito- ja pääomatalouteen – erillisrahoitettavien hankkeiden suunnittelua ja seurantaa käsitellään erikseen luvussa 12.

10.1.1 Laadintaperiaatteet ja talousarvion muuttaminen

Talousarvio eli tilikauden budjetti on taloyhtiön numeromuotoon saatettu toimintasuunnitelma yksittäiselle tilikaudelle (tavallisesti kalenterivuosi). Sen pohjalta määräytyvät muun muassa osakkailta perittävien hoito-, pääoma- ja erityisvastikkeiden tasot.

On suositeltavaa, että taloyhtiö määrittelee itselleen hyvän hallintotavan mukaisesti pidemmän aikavälin strategiset tavoitteet ja tavoitteiden toteutumista tukevan kiinteistön ylläpitostrategian.

Talousarvion pohjalta määräytyvät muun muassa osakkailta perittävien vastikkeiden tasot.

Tällöin yksittäisen tilikauden talousarvio on osa kokonaisvaltaista kiinteistön elinkaarisuunnitelmaa, ja siinä vain yksilöidään kyseisellä tilikaudella toteutettavat toimenpiteet.

Talousarvioesityksen laatii yleensä isännöitsijä yhdessä hallituksen kanssa, ja sen hyväksyy taloyhtiön yhtiökokous. Yhtiökokouksen hyväksymä talousarvio muodostaa ne raamit, joiden puitteissa hallituksella on valtuudet toimia (poikkeuksena kiireelliset tilanteet, esim. vesivahinkojen korjaus).

Yhtiökokous päättää myös talousarvion mahdollisesta muuttamisesta. Tämä korostuu erityisesti silloin, kun odottamattomat menot edellyttävät yhtiövastikkeen korottamista kesken tilikauden. Yhtiökokouksen hyväksyntä vaaditaan myös siihen, jos säästyneitä budjettivaroja halutaan käyttää esimerkiksi budjetin ulkopuoliseen, vähäistä isompaan korjaushankkeeseen.

Talousarviota laadittaessa hoitotalous ja pääomatalous suunnitellaan omi-
na kokonaisuuksinaan.

10.1.2 Hoitotalouden suunnittelu

Juoksevien hoitomenojen ja tulojen arviointi. Hoitotalouden suunnittelussa arvioidaan ensin tulevan tilikauden *juoksevat hoitomenot*. Arviot perustuvat edellisen tilikauden toteutuneisiin menoihin, tiedossa oleviin kustannus- ja sopimusmuutoksiin sekä suunniteltuihin muutoksiin taloyhtiön toiminnassa.

Juoksevien korjausmenojen arvioinnissa otetaan huomioon välttämättömät ylläpito- ja huoltokorjaukset sekä tilikaudelle suunnitellut, korjaussuunnitelman mukaiset vuosikorjaukset.

”
Hoitotalouden suunnittelussa arvioidaan ensin tulevan tilikauden *juoksevat hoitomenot*.

Suurimpien kulutukseen perustuvien menoerien (esim. kaukolämpö) arvioinnissa hyödynnetään arvioita kulutuksen (esim. MWh) ja hintatason muutoksista.

Kun tilikauden juoksevat menot on arvioitu, arvioidaan muina kuin hoitovastikkeina kertyvät *juoksevat tulot* (esim. vuokrat ja käyttökorvaukset).

Hoitovastiketarpeen määrittely. Tilikauden *hoitovastiketarve* määritellään hoitomenojen ja muilla tavoilla kerättävien hoitotulojen erotuksen perusteella – hoitovastikkeen tulee kattaa koko erotuksen määrä.

Edelliseltä tilikaudelta siirtyvä hoitovastikejäämä vaikuttaa hoitovastiketarpeeseen joko korottavasti (alijäämätilanne) tai vähentävästi (ylijääämätilanne). Lisäksi tulee huomioida seuraavalle tilikaudelle siirtyväksi suunniteltu maksuvalmiusreservi.

Tilikauden hoitovastiketarve määritellään hoitomenojen ja muilla tavoilla kerättävien hoitotulojen erotuksen perusteella.

Kun tilikauden aikana kerättävä hoitovastikkeiden kokonaismäärä on saatu selville, mitoitetaan hoitovastikkeen taso lopputilikaudelle siten, että se yhdessä varsinaiseen yhtiökokoukseen mennessä jo kerättyjen hoitovastikkeiden kanssa kerryttää halutun yhteismäärän hoitovastikemaksuja. Yhtiökokouksethan pidetään yleensä keväisin, jolloin talousarvion kohteena olevaa tilikautta on ehtinyt kulua jo muutama kuukausi. Jos alkutilikaudesta on kerätty menoisiin nähden liian pientä hoitovastiketta, lopputilikauden hoitovastike joudutaan keräämään vastaavasti suurempana.

Jos hallitus talousarvioesitystä valmistellessaan toteaa hoitovastiketason nousevan liian korkeaksi, talousarvion menopuolta saatetaan supistaa esimerkiksi siirtämällä suunniteltuja korjauksia toteutettavaksi myöhemmin. Lopullinen talousarvioesitys saattaa siten vaatia useamman suunnittelukierroksen.

Kirjanpitolautakunnan malli talousarvion laadintaan ja talousarviovertailun esittämiseen. Talousarviosuunnittelun helpottamiseksi kirjanpitolautakunta on laatinut suositusmallin talousarvion laadintaan ja talousarviovertailun esittämiseen.

Suositusmalli on yhdistelmä tuloslaskelman ja vastikelaskelmien esitystavoista. Tuloslaskelmasta se hyödyntää hoito-

Kirjanpitolautakunta on laatinut suositusmallin talousarvion laadintaan.

talousosion rivierittelyä ja vastikelaskelmista niiden yli-/alijäämälähtöistä lähestymistapaa. Malli on tiivistettynä seuraavanlainen:

HOITOTULOT

Aiempi hoitojäämä (jos positiivinen)

Hoitovastikkeet

Muut vastikkeet

Vuokrat

Käyttökorvaukset

Hoitolainojen nostot

HOITOTULOT YHTEENSÄ

HOITOMENOT

Kiinteistön hoitokulut (kiinteistökaavan mukaisesti eriteltyinä)

Taseeseen suoraan aktivoitavat kone- ja laitehankinnat

(esim. kiinteistöhoitokoneet)

Hoitolainojen kustannukset (lainanlyhennykset ja korkomenot)

Aiempi hoitojäämä (jos negatiivinen)

HOITOMENOT YHTEENSÄ

SIIRTYVÄ HOITOJÄÄMÄ TALOUSARVIOKAUDELTA (+/-)

Kun talousarvio tehdään tällä tapaa, hoitovastiketason määrittelyssä tulee automaattisesti huomioiduksi edelliseltä tilikaudelta siirtyvä hoitoylijäämä/-alijäämä. Esitystapa mahdollistaa myös taloyhtiön maksuvalmiussuunnittelun.

Lisäksi malli huomioi tuloslaskelman ulkopuolisten kone- ja laitehankintojen (esim. kiinteistöhoitokoneet) sekä mahdollisten hoitolainojen lainanhoitomenojen vaikutukset hoitovastiketasoon.

Tavoitteena taloyhtiön maksuvalmiuden turvaaminen. Yksi tärkeimmistä talousarvion laadinnan ja hoitotalouden suunnittelun tavoitteista on turvata taloyhtiön maksuvalmius eli likviditeetti tilikauden aikana.

Taloyhtiön maksuvalmiudella tarkoitetaan taloyhtiön kykyä selvittää lyhytaikaisista maksuvelvoitteistaan. Maksuvalmiussuunnittelussa keskeinen suunnittelun kohde on talousarviolaskelman viimeinen rivi *Siirtyvä hoitojäämä talousarvionkaudelta (+/-)*.

Mikäli taloyhtiö suunnittelee seuraavalle tilikaudelle siirtyvän hoitojäämän tarkoituksellisesti nollassi, samalla tehdään käytännössä päätös olla varautumatta lainkaan yllättäviin kustannuseriin. Tällöin on suositeltavaa, että yhtiökokous antaa hallitukselle valtuudet kerätä tarvittaessa vähintään yhden kuukauden ylimääräinen hoitovastike.

Taloyhtiön maksuvalmiudella tarkoitetaan taloyhtiön kykyä selvittää lyhytaikaisista maksuvelvoitteistaan.

Taloyhtiöt suunnittelevat nykyään yhä lisääntyvässä määrin rahoituksellista pelivaraa jo itse talousarvioon. Tämä tarkoittaa käytännössä hoitovastiketason mitoittamista siten, että seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitoylijäämä on esimerkiksi kolmen kuukauden keskimääräisten juoksevien menojen suuruinen.

Tilikauden aikana ylijäämä toimii maksuvalmiuspuskurina yllättävien menojen varalta.

LUKUNÄYTE

10.1.3 Pääomatalouden suunnittelu

Pääomatalouden suunnittelussa arvioidaan ensin pääomatalouden menot talousarviotilikaudella ja sen jälkeen menojen kattamiseksi vaadittavat tulot.

Hoitotalouden talousarviolaskelman tapaan pääomatalouden talousarviolaskelma ottaa huomioon edelliseltä tilikaudelta siirtyvän yli-/alijäämän. Esitystapa on samankaltainen pääomavastikkeiden vastikelaskelmien esitystavan kanssa:

TULOT

Aiempi pääomajäämä (jos positiivinen)

Pääomavastikkeet

Muut tulot

TULOT YHTEENSÄ

MENOT

Aiempi pääomajäämä (jos negatiivinen)

Lainanlyhennykset

Lainakorot

Muut menot

MENOT YHTEENSÄ

SIIRTYVÄ PÄÄOMAYLIJÄÄMÄ/–ALIJÄÄMÄ (+/–)

Jokaisesta pääomavastikkeesta tehdään oma talousarviolaskelmansa.

Arvio lainanlyhennysten ja lainakorkojen määrästä tilikauden aikana perustuu lainasopimuksen ehtoihin ja arvioon viitekoron kehittymisestä.

Mikäli tilikauden viimeinen lainanlyhennys on tilinpäätöspäivänä, siirtyvä pääomajäämä mitoitetaan lähtökohtaisesti nollassoon. Mikäli lyhennys tapahtuu myöhemmin (esim. helmikuun lopussa tilikauden ollessa kalenterivuosi), siirtyvä pääomajäämä budjetoidaan sen verran ylijäämäiseksi, että ylijäämä yhdessä vielä kerättävien pääomavastikkeiden kanssa riittää ajallaan lainanlyhennykseen ja koronmaksuun.

Arvio lainanlyhennysten ja lainakorkojen määrästä tilikauden aikana perustuu lainasopimuksen ehtoihin ja arvioon viitekoron kehittymisestä.

Kun tilikauden aikana kerättävä pääomavastikkeiden määrä on saatu selville, mitoitetaan pääomavastikkeen taso lopputilikaudelle. Vastike mitoitetaan siten, että se yhdessä varsinaisen yhtiökokouksen mennessä jo kerättyjen pääomavastikkeiden kanssa kerryttää halutun yhteismäärän pääomavastikemaksuja.

10.2 Talousarviovertailu

Talousarviovertailun esitysmuoto. *Talousarviovertailu* on laskelma, jossa tilikaudelle vahvistettua hoitotalouden talousarviota ja tilinpäätöksen toteutuneita lukuja verrataan keskenään. Laskelmassa erot ilmoitetaan yleensä sekä euromääräisesti että prosentuaalisesti.

Kirjanpitolautakunta on suositellut, että talousarviovertailussa käytettäisiin esitys-
muotona edellä luvussa 10.1.2 esitettyä mallia.

Talousarviovertailussa talousarviota ja tilinpäätöksen toteutuneita lukuja verrataan keskenään.

Myös pääomavastikkeista on mahdollista esittää oma vertailulaskelmansa. Siinä kunkin pääomavastikkeen määräytymisen pohjana olevaa arviolaskelmaa verrataan toteutuneisiin lukuihin.

Poikkeamien syiden selvittäminen. Jos talousarviovertailussa tilikauden toteutuneet luvut eroavat olennaisesti talousarvion luvuista, poikkeamien syyt on selvitettävä toimintakertomuksessa. Selvitys antaa osakkaalle tietoa suunnittelun onnistumisesta sekä ennakoimattomasta kustannuskehityksestä tilikauden aikana.

Olennaisuutta arvioidaan sekä absoluuttisesti että suhteutettuna taloyhtiön kokoon. Prosentuaalisesti suuretkin poikkeamat, jotka kuitenkin ovat euromääräisesti pieniä, voidaan yleensä jättää selvittämättä.

Toisaalta prosentuaalisesti pienehköt poikkeamat, jotka ovat euromääräisesti suuria (esim. suuret peruskorjaushankkeet), voidaan joutua selvittämään toimintakertomuksessa.

Talousarviovertailun laadinta käytännössä. Seuraavan sivun esimerkki kuvaa hoitotalouden talousarviovertailun rakennetta sekä havainnollistaa rahoituksellisen pelivaran huomioimista hoitotalouden talousarvion laadinnassa.

Hoitotalouden talousarviovertailu

	Totetunut	Talousarvio	Ero €	Ero-%
HOITOTULOT				
Hoitovastikkeet	308 000	308 000	0	0%
Vuokrat	18 000	24 000	-6 000	-25%
Käyttökorvaukset	<u>2 500</u>	<u>3 000</u>	<u>-500</u>	<u>-17%</u>
HOITOTULOT				
yhteensä	328 500	335 000	-6 500	-2%
HOITOMENOT				
Henkilöstömenot	-29 000	-30 000	1 000	3%
Hallinto	-21 000	-25 000	4 000	16%
Käyttö ja huolto	-8 000	-10 000	2 000	20%
Ulkoalueiden hoito	-5 500	-5 000	-500	-10%
Siivous	-4 500	-5 000	500	10%
Lämmitys	-82 000	-80 000	-2 000	-3%
Vesi ja jätevesi	-22 000	-25 000	3 000	12%
Sähkö ja kaasu	-9 000	-10 000	1 000	10%
Jätehuolto	-6 500	-6 000	-500	-8%
Vahinkovakuutukset	-12 000	-12 000	0	0%
Vuokrat	0	0	0	
Kiinteistövero	-9 000	-9 000	0	0%
Korjaukset	-75 000	-50 000	-25 000	-50%
– Saadut korvaukset	5 000	0	5 000	
– Saadut avustukset	0	0	0	
Muut hoitomenot	0	0	0	
Aktivoitavat hankinnat				
suoraan taseeseen	-9 000	-10 000	1 000	10%
Hoitolainojen korot	-2 500	-3 000	500	17%
Hoitolainojen lyhennykset	<u>-20 000</u>	<u>-20 000</u>	<u>0</u>	<u>0%</u>
HOITOMENOT				
yhteensä	-310 000	-300 000	-10 000	-3%