

Heka Koillinen Oy
Talouden- ja hallinnonvalvoja
Kimmo Nekkula

Heka-Pihlajisto
Vuokralaistoimikunta

LAUSUNTO TALOUDESTA JA HALLINNOSTA VUODELTA 2018

Olen asukkaiden valitsemana talouden- ja hallinnontarkastajana suorittanut tarkastuksen. Olen tehnyt tarkastuskäynnin 2.4.2019. Lisäksi olen osallistunut kaikkiin Vuokralaistoimikunnan kokouksiin.

Olen tarkastanut yhtiön hallintoa, Heka Koillinen Oy:n hallituksen pöytäkirjoja, Heka Koillinen Oy:n tilinpäätöstä ja toimintakertomusta, Pihlajiston alueen tuloslaskelmaa ja hoitovuokrien jälkilaskelmaa sekä yksittäisten VMY:den tuloslaskelmia ja hoitovuokrien jälkilaskelmia.

Tarkastusten perusteella lausun seuraavaa:

Tilintarkastus

Tässä kohtaa on huomioitava, että alueyhtiön liikevaihto ja taseen loppusumma ovat vain murto-osa alueen aiheuttamista kokonaisrahavirroista, sillä valtaosa tilitapahtumista kulkee emoyhtiö Hekan kautta. Tämä asettaa haasteen alueen talouden kokonaistarkastelulle. Erityisesti alueyhtiötä koskevien lainojen seuraaminen on vaikeaa, koska ne näkyvät vain emoyhtiö Hekan oy:n kirjanpidossa, eivätkä ole alueyhtiön valvojan nähtävillä. Heka Koillisen tulos on ollut lievästi positiivinen ja pääosin budjetin mukainen.

Pihlajiston alueen tulos on ollut voitollinen ja selvästi budjetoitua suurempi. Merkittävimpiä budjetoitua parempaan tulokseen vaikuttavia eriä ovat olleet budjetoitua pienemmät korjauskulut sekä jätehuoltokulut.

Alueyhtiön tilintarkastuksesta ei ole mitään huomautettavaa.

Pöytäkirjat

Hallituksen pöytäkirjat on laadittu asiallisesti ja asiat on käsitelty oikeassa järjestyksessä. Urakkatarjoukset on käsitelty asiallisesti ja niiden avauspöytäkirjat on laadittu oikein ja käsitelty oikeassa järjestyksessä valiokunnassa ja hallituksessa.

Urakkasopimukset ja sopimukset

Urakkakilpailutuksissa hinta on erittäin määräävä tekijä sen jälkeen, kun asetetut yleiset kriteerit täyttyvät. Kilpailuttamiset ja urakkasopimukset kulkevat Asuntotuotantotoimiston kautta, joten toteutuneiden kustannusten vertailu sopimuksissa oleviin kustannuksiin ei onnistu alueyhtiön tai alueen tuloslaskelmien kautta. Joihinkin tarjouspyyntöihin on saatu hyvin vähän tarjouksia, mikä pienentää kilpailua. Syynä tähän lienee rakennusalan ylikuumentuminen ja pienten urakoiden alhainen houkuttelevuus.

Hoitovuokrien jälkilaskelma

Alueen hoitotuotot ovat olleet kuluja suuremmat ja tulos on ollut voitollinen. Yksittäisten VMY:den tilikauden tulokset ovat olleet pääosin voitollisia mutta vaihdelleet huomattavasti. Merkittävät positiiviset tulokset johtuvat suurelta osin korjausbudjetin alittamisesta mikä on johtunut osin siitä, että suunniteltuja korjauksia on siirretty tuleville vuosille. Hoitorahoitusjäämää on kerrytetty usean vuoden ajan lähes kaikissa VMY:ssä, muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. VMY:den väliseen tasapuolisuuteen budjetissa pysymisessä pitäisi kiinnittää nykyistä enemmän huomiota. Kerrytettyä ylijäämää ei enää uudessa vuokrantasausmallissa pystytä käyttämään VMY:den hyväksi ja se vaikuttaa käytännössä alentuneena asumisen tasona esimerkiksi suunniteltujen korjausten siirtyessä joskus kauaskin tulevaisuuteen.

Hallinnollinen puoli

Vuokralaisdemokratia on muodollisesti toteutunut Heka Koillisessa varsin hyvin. Lausunnot 10-vuoden korjausehdotuksista ja -suunnitelmista sekä talousarviosta ja vuokranmäärityksestä on pyydetty sekä talotoimikunnilta että vuokralaistoimikunnalta. Vuokralaisten todellinen vaikutusmahdollisuus asioihin on kuitenkin varsin rajallinen ja talotoimikuntien ja vuokralaistoimikunnan lausunnoilla ei ole ollut juurikaan todellista vaikutusta. Lisäksi lausuntoihin annetut tiukat aikataulut ja lähes joka vuosi vaihtuvat formaatit ovat vaikeuttaneet asukkaiden lausuntojen antamista.

Ei ole syytä epäillä ettei yhtiön hallinto toimisi parhaan tahdon ja osaamisen mukaan viime kädessä asukkaiden etua tavoitellen.

Helsinki 31.5.2019

Kimmo Nekkula
talouden- ja hallinnonvalvoja