



KOHDE/VMY-KOHTAISTEN HALLINNON JA TALOUDEN VALVOJIEN KOULUTUS

Hekan hallinnon ja talouden
valvoja Tuomas Anttila
14.9.2022

ILLAN RAKENNE: TERVETULOA!

18.00-18.45 Yhteinen osuus, pääpaino talouden tarkastamisessa

Hekan yhteinen valvoja Tuomas Anttila ja Hekan talousjohtaja Raija Anjala (+Hekan asukastoiminnan koordinaattori Kirsi Ikonen ja VNK:n puheenjohtaja Sami Auersalmi)

18.45 Tarjoilut mukaan ja aluevalvojien tapaaminen

Etelä: Tuomas Anttila

Länsi: Sari Satokangas

Koillinen: Hannu Töyri

Itä: Auli Rantanen

Kaakko: Pekka Hovatov

TALOUDEN TARKASTAMISESTA

Tarkastus voidaan tehdä tilinpäätöksen valmistumisen jälkeen keväällä. Syksyllä voi halutessaan tarkastaa hallintoa.

Tarkastusmateriaalit:

- 1) Kohteen tilikohtainen raportti budjettivertailuineen (esitellään tässä koulutuksessa)
- 2) Urakkasopimukset (korjaukset) ja muut sopimukset (siivous, viheralueet jne.) oman kohteen osalta

Lisäselvitys voidaan antaa suullisesti tarkastuksen yhteydessä tai kirjallisesti tarkastuksen jälkeen.

Lisäselvitystä vaativasta tilistä voi pyytää laskuja nähtäväksi, ne voidaan antaa tulosteina (näistä tieto etukäteen) tai näyttää sähköisinä ruudulta.

KOHTEEN TILIKOHTAINEN RAPORTTI BUDJETTIVERTAILUINEEN

Oman kohteen ”tilinpäätös”
= 4-5 sivuinen raportti

Vertaa ensisijaisesti budjettiin,
toissijaisesti edellisen vuoden
toteumaan. Ota huomioon myös
toteuma yhteensä.

Jos tarkastusvuoden toteuma
poikkeaa näistä molemmista, asiaan
voi perehtyä tarkemmin ja pyytää
siitä lisäselvitystä.

Ensimmäisellä sivulla on **Tuotot** –
tyhjätilä (HUOM! ei budjetoida).

	22	22	22
	Toteuma	Toteuma	Budjetti
	2020	2021	2021
TUOTOT			
3101 Asuinhuoneistojen vuokrat	815 468,63	826 461,11	826 461,00
3102 Tyhjät asuinhuoneistot		-2 218,36	
3103 Tyhjät peruskorjaushuoneistot			
3104 Tyhjät korjaushuoneistot	-1 649,95	-3 655,49	
3105 Varastojen ja kellarien vuokra			
3107 Autopaikat	17 924,00	19 102,48	18 919,00
3108 Liikehuoneistojen hoitovuokrat	32 129,96	29 312,65	26 577,40
3110 Vuokrahyvitys	-157,32	-1 142,72	
3111 Muut tilavuokrat	875,70	2 143,58	2 916,91
3112 Väistövarautuminen	-8 060,74		
3113 Työsuhdeas. vuokran alennus			
3152 Asuinhuoneistojen po-vuokrat			
3153 Liikehuoneistojen po-vuokrat	46 642,28	47 137,47	46 574,85
VUOKRATUOTOT	903 172,56	917 140,72	921 449,16
3201 Vesimaksutuotot			
3203 Saunamaksutuotot	2 970,00	4 230,00	4 905,00
3204 Pesulamaksutuotot			
3209 Muut käyttökorvaukset			
KÄYTTÖKORVAUKSET	2 970,00	4 230,00	4 905,00
3403 Huoltopalvelutuotot			
3410 Myyntilaskutus tuotot	677,59	446,32	
3411 Oikeudenkäynti ja perintätuoto	568,54	580,00	
3413 Korjauslaskutuotot	270,00		
3415 Jälkiperintätuotot		8,54	
3419 Muut tuotot		4,14	
3501 Saadut ilkeilykorvaukset			
3502 Saadut vahinkovakuutuskorv.			
3503 Saadut korjausavustukset			
MUUT TUOTOT	1 516,13	1 039,00	
TUOTOT YHTEENSÄ	907 658,69	922 409,72	926 354,16

HOITOKULUT 1

Hallintopalvelut lähinnä alueellisia, V-tilit eli vyörytykset ovat joko alueen tai koko Hekan yhteisiä kuluja, aluevalvoja tarkastaa näitä.

Käyttö ja huolto enemmän kohdekohtaisia, kohteen valvoja voi tarkastaa näitä.

Esim. Nuohous/ilmanvaihdon huollot ylitys johtuu koronavuodesta 2021, huoneistoremonttien sijaan tehtiin enemmän muita huoltotoimenpiteitä.

	Toteuma 2020	Toteuma 2021	Budjetti 2021
5389 Lehdet ja kirjallisuus			
5390 Toimiston laite- ja leasingvuo			
5391 Tsto kon. korjaus- ja huolto			
5392 Pientarvikehankinta			
5399 Muut toimisto- ja hallintokulu			
V53013 Isännöinnin palvelumaksut	-589,62	-378,24	
V5399 Hallinnon vyörytetyt	-24 242,71	-23 756,23	-22 886,35
V5398 Hallinnon vyörytetyt Emo	-14 602,51	-18 303,93	-19 365,64
V5093 Huolto sivukulut vastatili			
V5094 Siivous sivukulut vastatili			
HALLINTOPALVELUT	-41 463,42	-42 565,49	-42 252,00
5002 Huoltohenkilökunta			
5005 Yliytöt ja varallaolot			
5401 Huolto-isänn.veloitus laskut			
5403 Huoltotoimen veloituskulut			
5405 Vartiointi- ja hälytyspalvelut		-2 475,98	
5406 Nuohous/ilmanvaihdon huollot	-276,31	-3 905,57	-500,00
5407 Energ.ja veden kul. tarkkailu			
5408 Huoltotyövoiman vuokraus	-228,87		
5409 Hissihuollot			
5410 Laajakaista ja kaapelimaksut			-500,00
5411 ATK-ohjelmiston huoltomaksut			
5412 Taloautomaatiokulut	-854,62	-24,35	-3 500,00
5413 Huollon tarvikkeet	-914,61	-82,49	-1 000,00
5414 Huollon työkalut			
5415 Huollon laite- ja leasingvuokr			
5416 Kiint.puhelin ja tietoliikenne	-534,31	-626,47	-300,00
5417 Huollon ajoneuvot			
5419 Muut huoltomaksut	-3 944,33	-5 042,22	-3 500,00
5422 Huoltohenk. puh.+nettikulut			
V54013 Huollon palvelumaksut	-2 561,87	-3 129,92	
V5499 Käytön ja huollon vyörytetyt	-35 167,07	-35 468,05	-37 863,02
V5498 Käytön ja huollon vyörytetyt Emo	-351,91	-369,62	-85,34
V5091 Huolto sivukulut			
KÄYTTÖ JA HUOLTO	-44 833,90	-51 124,66	-47 248,36

HOITOKULUT 2

Ulkoalueiden huolto ja siivous, kohteen valvoja voi tarkastaa huoltosopimuksen ja verrata sitä laskutukseen ja/tai toteumaan.

HUOM! Kaikilla kohteilla ei ole huoltosopimusta, jos työn tekevät Hekan omat työntekijät.

Kulutslukuja voi verrata tilastokeskuksen lukuihin: stat.fi/tilasto/kyki

Kulutsluvuista voi myös raportoida asukkaille.

5501 Maksut lumitöistä		-12 130,70	-4 000,00
5502 Maksut kasvi- ja vihertöistä	-12 055,77	-8 784,47	-6 000,00
5504 Ulkoalueiden tarveaineet		-313,17	-1 300,00
5505 Ulkoalueiden työkalut			
5506 Ulkoalueiden puhtaanapito	-4 068,53	-4 036,79	-2 300,00
5509 Muu ulkoalueiden hoito			-1 000,00
V5599 Ulkoalueiden vyörytetyt	-1 475,29	-693,14	-16,18
ULKOALUEIDEN HUOLTO	-17 599,59	-25 958,27	-14 616,18
5004 Siivoojat			
5601 Sopimus siivous, sisäalueet	-2 276,06		
5602 Siivousaineet- ja tarvikkeet			
5603 Siivousvälineet- ja työkalut			
5604 Siivouksen laite- ja leasingvu			
5605 Siivouksen erilliskorvaukset	-2 564,22	-1 364,00	
5606 Mattokulut		-135,20	-750,00
5607 Siivouksen puhelin ja nettikul			
5608 Siivoustyövoiman vuokraus			
5609 Muu puhtaanapito	-1 259,36	-1 546,01	-1 300,00
V56013 Siivouksen palvelumaksut	-1 967,63	-1 167,83	
V5699 Siivouksen vyörytetyt	-18 663,86	-21 615,47	-21 743,28
V5698 Siivouksen vyörytetyt Emo	-118,34	-112,01	-150,41
V5092 Siivous sivukulut			
SIIVOUS	-26 849,47	-25 940,52	-23 943,69
5702 Kaukolämpö	-75 346,97	-83 034,56	-88 908,34

V5798 Lämmityksen vyörytetyt Emo	-32,29	-15 336,60	1 520,34
LÄMMITYS	-75 379,26	-98 371,16	-87 388,00
5801 Vesimaksut	-37 728,60	-41 907,16	-36 765,25
5803 Vesimittareiden vaihdot			
V5899 Vesi ja jätevesi vyörytetyt		-1,26	
VESI JA JÄTEVESI	-37 728,60	-41 908,42	-36 765,25
5901 Sähkö	-15 299,22	-10 694,24	-16 049,73
5902 Kaasu			
V5999 Sähkö ja kaasu vyörytetyt	-99,74	-95,34	-147,97
V5998 Sähkö ja kaasu vyörytetyt Emo	-14,09	-1 722,91	
SÄHKÖ JA KAASU	-15 413,05	-12 512,49	-16 197,70
6001 Jätteenkulj. ja käsitt.maksut	-12 755,10	-13 084,52	-14 698,97
V6099 Jätehuolto vyörytetyt	-969,22	-991,60	-127,92
V6098 Jätehuolto vyörytetyt Emo	-99,99	-132,22	-4,05
JÄTEHUOLTO	-13 824,30	-14 208,35	-14 830,94

HOITOKULUT 3

Muita hoitokuluja ovat:

Vahinkovakuutukset

Muut vuokrat

Kiinteistövero

VD-kulut

Luottotappiot

Muut kulut

VD-kulut voivat ylittää budjetin jos edelliseltä vuodelta on jäänyt säästöä.

VAHINKOVAKUUTUKSET	-3 977,57	-3 938,42	-3 956,78
6202 Tilavuokrat	-3 251,39	-5 207,62	
6209 Muut vuokratulot			
6210 Yhtiövastikkeet	-4 184,39		
6211 Autopaikkavuokrat			
V6299 Vuokrat vyörytetyt	-5 138,40	-5 939,97	-3 367,28
V6298 Vuokrat vyörytetyt Emo	-777,60	-1 012,40	-790,77
MUUT VUOKRAT	-13 351,78	-12 159,99	-4 158,05
6301 Kiinteistövero	-15 663,72	-15 397,20	-15 807,80
KIINTEISTÖVERO	-15 663,72	-15 397,20	-15 807,80
5009 Tilintarkastajien palkkiot			
5011 Työmaatoimikunnan kokouspalkk.			
5012 Vd-toimikuntien kokouspalkkiot	-960,00	-1 740,00	-1 452,00
6807 Vd muut kulut			
6808 Vd-toiminnan määrärahat	-442,68	-1 481,92	-1 116,00
6809 Kerhotilat, kalusto			-400,00
V6899 VD-kulut vyörytetyt	-1 220,16	-1 343,71	-1 842,43
VD-KULUT	-2 622,84	-4 565,63	-4 810,43
7001 Luottotappiot vuokrasaataavista			
7003 Luottotappiot muista saataavista	-861,48		
V7099 Luottotappiot vyörytetyt	-79,99	-2 456,45	
V7098 Luottotappiot vyörytetyt Emo			-2 432,54
LUOTTOTAPPIOT	-941,47	-2 456,45	-2 432,54
6801 Maksetut vahingonkorvaukset			
7210 Oman kiint.hallintatyön ALV			
7211 Henkilökuntakulut			
7212 Virkistystoiminta			
7213 Koulutus			
7214 Koulutus ilman ALV:tä			
7215 Ensiaputarvikkeet			
7221 Lounassetelit			
7222 Työterveyshuolto			
7224 KM-korvaus			
7226 Päivärahat			
V7299 Muut kulut vyörytetyt	-13 394,91	-14 205,25	-14 907,72
V7298 Muut kulut vyörytetyt Emo	-1 257,31	-1 179,91	-2 222,48
MUUT KULUT	-14 652,23	-15 385,15	-17 130,19
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-324 301,20	-366 492,19	-331 537,91

KORJAUKSET: 1-KORI

1-korissa ovat arvoltaan pienemmät kohdekohtaiset korjaukset.

HUOM! Liiketiloiissa tehtävät korjaukset näkyvät vuoden-parin viiveellä liiketilojen vuokratuotoissa raportin ensimmäisellä sivulla.

KORJAUKSET			
6411 Viher- ja päällysrakenteet			-3 000,00
6413 Piharakenteet ja -varusteet	-3 242,43	-1 184,97	-1 500,00
6415 Salaojat, kaivot ja kanaalit			-2 000,00
6421 Alapohja ja perustukset			
6423 Vesikatto			-3 000,00
6425 Rakennuksen ulkokuoren rakenteet	-5 789,78	-2 938,37	-1 000,00
6427 Parvekkeet			-1 500,00
6429 Ikkunat ja ovet			-1 500,00
6431 Huoneistokorjaukset	-2 279,00	-6 611,01	-3 500,00
6432 Muuttokorjauskulut	-19 810,38	-21 064,72	
6433 Laitoskeittiöt			-2 000,00
6435 Kylpyhuoneet, saunat ja WC:t			-3 000,00
6437 Maalit ja korjaustarvikkeet	-331,16	-459,35	-1 000,00
6438 Liedet ja kylmälaitteet	-79,36	-1 978,42	-600,00
6439 Liesien ja kylmälaitt. korjaus	-241,56	-81,84	-1 500,00
6440 Liedet, uudet			
6441 Saunat			-1 800,00
6443 Yleisten tilojen korjaukset	-10 096,66	-7 015,09	-4 500,00
6445 VSS, kellaritilat, porrashuone			-2 000,00
6447 Hissit			
6451 Lämmitys			-2 000,00
6453 Talotekniikka	-3 185,18	-10 414,32	-4 000,00
6455 Ilmanvaihto			-500,00
6457 Sähkö-, antenni- ja telev.RAU			-1 500,00
6459 Lukitus ja kulunvalvontajärjestelmät	-5 060,32	-1 413,60	-1 500,00
6461 Ilkivaltakorjaukset		-1 560,27	-1 000,00
6463 Vahinkokorjaukset (alle omav)	-12 743,44	-37 275,02	-10 000,00
6464 Vahinkokorjaukset (yli omavas)		-10 806,76	
6481 Liiketiloiissa tehtävät työt	-5 190,26	-2 591,41	-3 000,00
V6499 1-korin vyörytetyt	-2 160,52	-1 680,37	-18 576,99
V6498 1-korin vyörytetyt Emo	-19,64	-33,81	-9,12
1-KORIN KORJAUKSET	-70 229,69	-107 109,33	-75 486,12

KORJAUKSET: 2-KORI

2-korissa on suuremmat ja suunnitellut korjaukset, toteumaa voi verrata myös kohteen pitkän tähtäimen suunnitelmaan (PTS)

PTS-korjauksiin liittyviä kilpailutusasiakirjoja ja urakkamateriaaleja voi myös tarkastaa.

Suurien peruskorjausten lainat eivät näy raportista sellaisenaan, vaan niitä valvoo Hekan yhteinen valvoja.

	10 220,00	107 100,00	10 700,12
6501 Rakennuttaminen ja valvonta	-4 526,38	-5 959,44	
6503 Arkkitehti-,rakennus- ja LVIS-suun	-10 488,76	-13 723,27	-18 280,00
6513 Piharakenteet ja -varusteet			
6523 Vesikatto			
6525 Rakennuksen ulkokuoren rakenteet	-143 612,43	-85 287,20	
6531 Huoneistokorjaukset			
6537 Maalit ja korjaustarvikkeet			
6538 Liedet ja kylmälaitteet	-6 321,48	-2 346,90	
6543 Yleisten tilojen korjaukset			-20 000,00
6547 Hissit			
6553 Talotekniikka			-15 847,00
6559 Lukitus- ja kulunvalvontajärjestelmät			
V6599 2-korin vyörytetyt	-547,11	178,29	
V6598 2-korin vyörytetyt Emo			-4 060,31
2-KORIN KORJAUKSET	-165 496,16	-107 138,52	-58 187,31
6601 Rakentaminen ja valvonta			
6602 Peruskorjaukset			
6603 Arkkitehti- rakennus- ja LVIS-			
6627 Hissit			
2-KORIN AKTIVOITAVAT KORJAUKSET			

VALVOJAN KERTOMUS

Esimerkiksi näin:

”Olen tarkastanut kohteen vahingonkorvauslaskutuksen vuodelta 2022. Laskuja oli yhteensä viisi kappaletta.

Yhtä tapausta lukuun ottamatta laskutuksessa oli noudatettu vahingonkorvaustaulukkoa.”



Helsingin kaupungin asunnot Oy
Vuokralaisneuvottelukunta

LAUSUNTO
Sivu 1 / 1

Asukkaiden kokoukselle

KOHTEEN TALOUDEN JA HALLINNON VALVOJA LAUSUNTO VUODELTA _____

Kohteen nimi ja numero _____

- Olen tehnyt tarkastuksia tänä vuonna
- Tänä vuonna en ole tehnyt tarkastuksia

Tarkastuskäynneillä kävin läpi seuraavat asiakirjat:

- En löytänyt raportoitavaa
- Löysin raportoitavaa, mitä (huom. salassapitovelvollisuus)

MITEN VALVONTA ALOITETAAN KÄYTÄNNÖSSÄ?

Käy ensin keskustelua talotoimikunnan kanssa, siitä mitä vmy:ssä toivotaan tarkastettavan, voit toki valita tarkastuskohteet myös itsenäisesti.

Ilmoita tarkastuksen aihe isännöitsijälle ja sovi sähköpostitse aika tarkastusta varten aluetoimistolla, viimeistään pari viikkoa ennen toivottua ajankohtaa.

Allekirjoita salassapitositoumus ja tutusta toimistolla tilaamiisi asiakirjoihin, tee niistä tarvittavat muistiinpanot valvojan kertomusta varten. Asiakirjoja ei saa viedä mukanaan tai muuten kopioida/kuvata.

Tarvittaessa voit esittää isännöitsijälle lisäkysymyksiä.

Epäselvissä tapauksissa ota yhteyttä alue- ja/tai Heka-valvojaan.

Raportoi tarkastuksen etenemisestä talotoimikunnalle ja kirjoita lopulta tarkastuskertomus syksyn asukaskokoukseen (huom. vuoden 2022 kertomus käsitellään syksyllä 2023)

SALASSAPITOVOLVOLLISUUDESTA

Urakkasopimusten liikesalaisuuden piiriin kuuluvat tiedot

Yksittäiseen asukkaaseen ja/tai huoneistoon liittyvät asiat

Salassapitositoumus

Sitoudun pitämään salassa talouden ja hallinnon valvojan tehtävässä tietooni tulleet salassa pidettävät tiedot.

Salassapitovelvollisuuteeni kuuluu, etten paljasta sivullisille tietooni saamiani seikkoja, jotka on määrätty salassa pidettäviksi lain ja Hekan vuokralaisdemokratiasäännön 43 §:n perusteella. Salassapidon piiriin kuuluvia tietoja ovat esimerkiksi hankintakilpailutusten sekä sopimusten yksityiskohtaiset tiedot ja yksittäisiin asukkaisiin liittyvät tiedot. Sivullisiksi tässä yhteydessä katsotaan kaikki muut kuin ne henkilöt, joilla on pääsy salassa pidettäviin tietoihin.

Salassapitovelvollisuus on voimassa senkin jälkeen, kun tehtäväni talouden ja hallinnon valvojana on päättynyt.

Olen ymmärtänyt edellä kuvatun salassapitovelvollisuuteni sisällön ja sitoudun noudattamaan edellä mainittuja velvollisuuksia.

KYSYMYKSIÄ, YHTEYSTIEDOT JA KIITOS!

Kohteen valvojien ohje päivitetään syksyn aikana, siihen asti voit toimia koulutuksessa annettujen tietojen perusteella.

Koko Hekaa koskevat asiat: vnk.valvoja@gmail.com

(Heka Etelää koskevat asiat: valvoja.pihuki@gmail.com)

Sähköpostilla voit myös jättää soittopyynnön tarvittaessa