

Helsinki

Investointiohjeet

1.10.2024
versio 1.0

Muutoshistoria

Versio	päivämäärä	Muokkaaja	Selite
1.0	1.10.2024	Ville Vastamäki	Dokumentin luominen

Sisällys

KESKEINEN SANASTO	5
1. INVESTOINNIN MÄÄRITELMÄ.....	7
1.1. INVESTOINTI.....	8
1.2. PYSYVÄT VASTAAVAT MUODOSTAVAT KÄYTTÖOMAISUUDEN	9
1.3. PIENHANKINTA EI OLE INVESTOINTI	10
<i>Irtaimistohallinta</i>	<i>11</i>
<i>Ensikertainen kalustaminen</i>	<i>11</i>
1.4. PERUSPARANNUS- JA KORJAUSMENOT	11
1.5. PURKUKUSTANNUKSET JA ESIRAKENTAMINEN	12
<i>Rakennusten purkukustannusten käsittely</i>	<i>12</i>
<i>Pilaantuneiden maa-alueiden kustannusten käsittely investointihankkeissa.....</i>	<i>13</i>
<i>Esirakentaminen, liittymismaksut ja johtosiirrot</i>	<i>13</i>
2. INVESTOINTIEN SUUNNITTELU.....	14
2.1. YLEISET PERIAATTEET.....	14
<i>Investointisuunnittelun lähtökohdat</i>	<i>14</i>
<i>Hankesuunnitelmien sisältövaatimukset.....</i>	<i>16</i>
<i>Investoinnin kannattavuuslaskelma ja poistosuunnitelma</i>	<i>16</i>
<i>Investointihankkeen kustannusarviot ja kustannusohjaus.....</i>	<i>16</i>
<i>Investointien ohjelmointi ja talousarvioprosessi</i>	<i>17</i>
<i>Päätöksenteko investoinneissa ja investointiesitykset</i>	<i>17</i>
<i>Investointien seuranta</i>	<i>18</i>
2.2. TILAHANKKEIDEN SUUNNITTELU	18
<i>Palveluverkkosuunnittelun taloudelliset periaatteet tilahankkeissa.....</i>	<i>18</i>
<i>Talorakennushankkeiden suunnittelu ja ohjelmointi.....</i>	<i>19</i>
<i>Esimerkkejä perusparannushankkeista</i>	<i>19</i>
2.3. LIIKENNEHANKKEIDEN SUUNNITTELU	20
2.4. VIHERALUEIDEN JA MUIDEN YLEISTEN ALUEIDEN SEKÄ LIIKUNTA-ALUEIDEN SUUNNITTELU	21
2.5. ICT HANKKEIDEN SUUNNITTELU	22
<i>Tietokoneohjelmistot.....</i>	<i>22</i>
<i>Tietokoneet ja laitteet</i>	<i>22</i>
2.6. IRTAIMEN OMAISUUDEN HANKINNAN SUUNNITTELU	23
2.7. ARVOPAPEREIDEN JA MUUN PÄÄOMATALOUDEN SUUNNITTELU	23
<i>Apporttisiirron suunnittelu</i>	<i>23</i>
<i>Pääomalahjoitukset säätiöihin ja muut sen tyyppiset toimenpiteet</i>	<i>23</i>
3. INVESTOINTIIN SISÄLTYVIEN KUSTANNUSERIEN MÄÄRITTÄMINEN	25
3.1. HANKINTAMENON MÄÄRITELMÄ.....	25
3.2. VÄLITTÖMÄT MENOT.....	26
<i>Esiselvitykset ja tutkimukset</i>	<i>26</i>
<i>Aktivoitavat suunnittelu- ja kehittämiskustannukset</i>	<i>26</i>
<i>Muut pitkävaikutteiset menot ja rahoitusosuudet</i>	<i>26</i>
3.3. INVESTOINTIIN SISÄLTYVIEN HENKILÖSTÖKULUJEN KÄSITTELY – VALMISTUS OMAAN KÄYTTÖÖN	27
3.4. HALLINTOKULUT JA MUUT VÄLILLISET MENOT.....	27

3.5.	INVESTOINTEIHIN SAADUT VALTION- JA MUUT AVUSTUKSET	28
4.	PYSYVIEN VASTAAVIEN KIRJANPITO	29
4.1.	KESKENERÄISET HANKINNAT	29
4.2.	VALMIS KÄYTTÖMAISUUS	29
4.3.	SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOAJAT	29
4.4.	KÄYTTÖMAISUUSREKISTERIN YLLÄPITO	30
	<i>Inventointi</i>	30
	<i>Myynti</i>	30
	<i>Romutukset ja purkaminen</i>	31
	<i>Arvonlennukset</i>	31
LÄHTEET	LÄHTEET	32

Johdanto

Ohjeen tarkoituksena on koota yhteen dokumenttiin Helsingin kaupungin keskeiset investointien määrittelyyn, suunnitteluun, ohjelmointiin ja päätöksentekoon sekä investointien aktivointeihin ja poistoaikoihin liittyvät ohjeistukset. Ohjeistus on pyritty laatimaan siten, että se palvelee investointien suunnitteluun, ohjelmointiin ja kirjanpitoon liittyviä tehtäviä hoitavien työntekijöiden tarpeita.

Ohjeistuksen tavoitteena on antaa tarkentavat ohjeet kirjanpitolainsäädännön sekä yleisohjeiden soveltamisesta kaupungin kirjanpitoon ja talousarvioon sekä ajantasaistaa investointien toiminnallisen kokonaisuuden tulkintaohjeet, yhdenmukaistaa välillisten kustannusten aktivointiperiaatteet vastaamaan olemassa olevia säännöksiä sekä selkeyttää esimerkkien avulla perusparannuksen ja vuosikorjauksen käsitteiden tulkintaa. Lisäksi ohjeistuksella täsmennetään investointeihin liittyvien suunnitelmien sisältövaatimukset sekä investointiesitysten minimivaatimukset.

Ohjeistus perustuu Kuntalain 112 § ja Kirjanpitolain 4 luvun 3§:ssä ja 5 §:n 1-3 momentissa sekä Kirjanpitolautakunnan hyvinvointialue- ja kuntajaoston antamaan yleisohjeeseen kunnan ja kuntayhtymän pysyvien vastaavien kirjaamisesta. Ohjeen laatimisessa on hyödynnetty valtiovarainministeriön ylläpitämää talousraportoinnin Aura-käsikirjaa, jossa annetaan ohjeet siihen, miten kirjanpidon tapahtumat pitää viranomaisraportoinnin kannalta kirjata ja raportoida.

Ohjeessa käytetään kirjanpidon termejä, joista keskeisimmät on avattu erillisessä sanastossa.

Tämän ohjeen soveltamisesta antaa lisätietoja kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston talouden ohjaus -yksikkö. Kaupungin laajan toiminnan takia kaikkia erityistapauksia ei voida ohjeistaa. Mikäli ohjeesta ei löydy selkeää toimintaohjetta, on aina syytä ottaa yhteyttä oman toimialan tai liikelaitoksen talousyksikköön tai kanslian taloudenohjauksen yksikköön.

Keskeinen sanasto

Aktivointi on kirjanpidon termi, joka tarkoittaa kirjanpidossa menojen, joista tulevaisuudessa todennäköisesti kertyy vielä tuloja, kirjaamista aktiivoiksi taseen vastaaviin.

Apportti tarkoittaa muuna kuin rahasisoituksena osakeyhtiöön laitettua omaisuutta osakkeen merkintähintana. Apportti voi olla vain omaisuutta, jolla on yhtiölle taloudellista arvoa.

Hankintameno on hyödykkeen hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet välittömät menot.

Hyödyke voi olla aineellinen, esimerkiksi tavara tai tuote, jonka voi ostaa kaupasta tai rakennuttaa tai valmistaa itse. Vaihtoehtoisesti hyödyke voi olla aineeton, kuten palvelu, digitaalisessa muodossa oleva tieto tai jonkin aineellisen hyödykkeen tuotanto-oikeus. Hyödykkeet voivat olla nopeasti käytettäviä kuten toimistotarvikkeet tai pitkävaikutteisia, kuten rakennukset ja koneet. Investointeina hankittavat hyödykkeet tulee olla palvelutuotannon käytössä vähintään 3 vuotta.

Investointi on sijoitus pitkävaikutteisiin tuotannontekijöihin, kuten maahan, rakennuksiin, koneisiin tai laitteisiin, joiden avulla voidaan tuottaa muita tuotteita tai palveluita useita vuosia tulevaisuudessa.

Kirjaus on kirjanpidollinen tehtävä, jolla liiketapahtuma, joita ovat tulot, menot ja rahoitustapahtumat, viedään kirjanpitoon.

Kulu on kirjanpidon termi, joka tarkoittaa tilikaudelle kuuluvaa osuutta syntyneistä menoista. Esimerkiksi rakennuksen rakentamisen menot kirjataan taseeseen rakennusaikana. Rakennusten poistoaika on 30 vuotta, siten rakennus kirjataan kuluksi tuloslaskelmalla poistona 1/30 osa 30 vuoden ajan. Käyttötalouden hankinnat, kuten palvelu- ja tarvike kulut kirjataan hankintavuoden kuluksi tuloslaskelmalle.

Kustannus tarkoittaa tuotannontekijän rahassa mitattua käyttöä tai kulutusta.

Käypä arvo kuvaa omaisuuserän todennäköistä luovutushintaa, joka saataisiin omaisuudesta vapailla markkinoilla toisistaan riippumattomien tahojen välisessä kaupassa. Käyvällä arvolla voidaan tarkoittaa myös omaisuuserän taloudellista käyttöarvoa omistajalleen. Käypä arvo määritetään juuri kyseistä kohdetta koskevien kauppahintatietojen perusteella tai vertailukauppojen perusteella. Jos kauppahintatietoja ei ole käytettävissä, käypä arvo voidaan määrittää omaisuuden tuoton perusteella tai omaisuuden hankintakustannusten perusteella. Käyvän arvon määrittämisessä voidaan hyödyntää myös alan asiantuntijan lausuntoa.

Käyttöarvo on hyödykkeen subjektiivinen arvo, joka sillä on tietyn tarpeen tyydyttämiseen.

Käyttöomaisuus on omaisuutta, joka on tarkoitettu toiminnan pysyvään käyttöön. Käyttöomaisuus jakaantuu sekä kulumattomaan, kuten maa- ja vesialueisiin sekä arvopapereihin, että kuluvaan käyttöomaisuuteen, kuten rakennuksiin ja tuotantolaitteisiin.

Meno on kirjanpidon termi, jolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, joka kuluu jonkin resurssin eli tuotantotekijän hankintaan. Meno syntyy hankitun tuotteen tai palvelun vastaanottamisen yhteydessä riippumatta siitä, milloin vastaava maksu suoritetaan.

Poisto tarkoittaa pitkäaikaisen tuotantotekijän hankintamenon kirjaamista kuluksi vaikutusaikanaan.

Taloudellinen pitoaika on aika, jona hyödykkeen ennakoitaan hyödyttävän kirjanpitovelvollista tuloa tuottamalla tai olemalla palvelutuotannon käytössä. Taloudellinen pitoaika on yleensä lyhyempi, kuin hyödykkeen, kuten rakennuksen käyttöikä.

Tase on taloudellinen raportti, joka ilmaisee omaisuuden ja velkojen arvoa tietyssä ajankohtana.

Tasearvo on taseeseen kirjatun omaisuuserän arvo tarkasteluhetkellä, jossa on huomioitu omaisuuserään tehdyt poistot sekä mahdolliset arvonnkorotukset tai -alennukset.

1. Investoinnin määritelmä

Helsingin kaupunki tarvitsee kaupungin kehittämisessä ja palvelutuotannossaan yhdyskuntarakenteita, rakennuksia, koneita, laitteita ja tietojärjestelmiä, jotka ovat kaupungin ja sen palvelutuotannon käytössä useita vuosia. Pitkäaikaiseen käyttöön hankittavat hyödykkeet hankitaan investointimäärärahoilla, jaksotetaan kuluiksi niiden taloudellisena pitoaikana hyväksytyt poistosuunnitelman mukaisesti, joka näkyy vuosittain tuloslaskelmalla rivillä poistot.

	01.01.-31.12.2016		01.01.-31.12.2015	
Toimintatuotot				
Myyntituotot	+		+	
Maksutuotot	+		+	
Tuet ja avustukset	+		+	
Muut toimintatuotot	+	+	+	+
Valmistus omaan käyttöön		+		+
Toimintakulut				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-		-	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-		-	
Muut henkilösivukulut	-		-	
Palvelujen ostot	-		-	
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-		-	
Avustukset	-		-	
Muut toimintakulut	-	-	-	-
Toimintakate		=		=
Verotulot		+		+
Valtionosuudet		+		+
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korkotuotot	+		+	
Muut rahoitustuotot	+		+	
Korkokulut	-		-	
Muut rahoituskulut	-	+/-	-	+/-
Vuosikate		=		=
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-		-	
Arvonalentumiset	-	-	-	-
Satunnaiset erät				
Satunnaiset tuotot	+		+	
Satunnaiset kulut	-	+/-	-	+/-
Tilikauden tulos		=		=
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		-/+		-/+
Varausten lisäys (-) tai vähennys (+)		-/+		-/+
Rahastojen lisäys (-) tai vähennys (+)		-/+		-/+
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)		=		=

Kuva 1. Kunnan tuloslaskelma (Lähde: Yleisohje Kunnan ja kuntayhtymän tuloslaskelman laatimisesta, 2016)

1.1. Investointi

Kirjanpidon näkökulmasta investoinnit määritellään käyttöomaisuuden hankintamenoksi ja ne aktivoidaan kirjanpidossa taseen pysyvien vastaavien eriin. Taseen pysyviin vastaaviin sisällytetään aineettomat ja aineelliset hyödykkeet, jotka on tarkoitettu tuottamaan tuloa jatkuvasti usean tilikauden aikana. Aineettomia hyödykkeitä ovat esimerkiksi tietojärjestelmien käyttöoikeuksien hankinta. Aineellisia hyödykkeitä ovat esimerkiksi hankittavat toimitilat, koneet tai laitteet.

VASTAAVAA	VASTATTAVAA
A PYSYVÄT VASTAAVAT	A OMA PÄÄOMA
I Aineettomat hyödykkeet	I Peruspääoma
1. Aineettomat oikeudet	II Arvonkorotusrahas
2. Muut pitkävaikutteiset menot	III Muut omat rahastot
3. Ennakkomaksut	IV Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)
II Aineelliset hyödykkeet	V Tilikauden ylijäämä (alijäämä)
1. Maa- ja vesialueet	B POISTOERO JA VAPAAEHTOISET VARAUKSET
2. Rakennukset	1. Poistoero
3. Kiinteät rakenteet ja laitteet	2. Vapaaehtoiset varaukset
4. Koneet ja kalusto	C PAKOLLISET VARAUKSET
5. Muut aineelliset hyödykkeet	1. Eläkevaraukset
6. Ennakkomaksut ja kesken- eräiset hankinnat	2. Muut pakolliset varaukset
III Sijoitukset	D TOIMEKSIANTOJEN PÄÄOMAT
1. Osakkeet ja osuudet	1. Valtion toimeksiannot
2. Joukkovelkakirjalainasaamiset	2. Lahjoitusrahastojen pääomat
3. Muut lainasaamiset	3. Muut toimeksiantojen pääomat
4. Muut saamiset	E VIERAS PÄÄOMA
B TOIMEKSIANTOJEN VARAT	I Pitkäaikainen
1. Valtion toimeksiannot	1. Joukkovelkakirjalainat
2. Lahjoitusrahastojen varat	2. Lainat rahoitus- ja vakuutuslaitoksilta
3. Muut toimeksiantojen varat	3. Lainat julkisyhteisöiltä
C VAIHTUVAT VASTAAVAT	4. Lainat muilta luotonantajilta
I Vaihto-omaisuus	5. Saadut ennakot
1. Aineet ja tarvikkeet	6. Ostovelat
2. Keskenkäynteiset tuotteet	7. Muut velat/Liittymismaksut ja muut velat
3. Valmiit tuotteet	8. Siirtovelat
4. Muu vaihto-omaisuus	II Lyhytaikainen
5. Ennakkomaksut	1. Joukkovelkakirjalainat
II Saamiset	2. Lainat rahoitus- ja vakuutuslaitoksilta
Pitkäaikaiset saamiset	3. Lainat julkisyhteisöiltä
1. Myyntisaamiset	4. Lainat muilta luotonantajilta
2. Lainasaamiset	5. Saadut ennakot
3. Muut saamiset	6. Ostovelat
4. Siirtosaamiset	7. Muut velat/Liittymismaksut ja muut velat
Lyhytaikaiset saamiset	8. Siirtovelat
1. Myyntisaamiset	
2. Lainasaamiset	
3. Muut saamiset	
4. Siirtosaamiset	
III Rahoitusarvopaperit	
1. Osakkeet ja osuudet	
2. Sijoitukset rahamarkkinainstrumentteihin	
3. Joukkovelkakirjalainasaamiset	
4. Muut arvopaperit	
IV Rahat ja pankkisaamiset	

Kuva 2. Kunnan tase (Lähde: Yleisohje kunnan ja kuntayhtymän taseen laatimisesta, 2023)

Kaupungin palvelutuotannossa investointien tarkoituksena ei yritysten liiketoimintamallista poiketen välttämättä ole tulojen kerryttäminen, vaan peruspalvelujen tuottaminen, joka lakisääteisesti tai valtuuston päätöksellä rahoitetaan verovaroin. Tyypillisesti investointeja kunnassa tehdään, kun halutaan aloittaa jonkin peruspalvelun tuottaminen, lisätä tai tehostaa olemassa olevaa tuotantoa, peruskorjata tai korvata esimerkiksi käyttöikänsä päässä oleva rakennus, katu, puisto, kone tai laite. Investointeja voidaan tehdä myös ympäristön suojelemiseksi, työnteon helpottamiseksi tai viranomaismääräysten noudattamiseksi. Helsinki investoi kaupunkistrategiassa määritettyjen tavoitteiden saavuttamiseksi merkittävästi myös kaupungin kasvuun sekä Hiilineutraalin Helsinki 2030 -ohjelmassa asetettujen päästövähennystavoitteiden saavuttamiseksi.

1.2. Pysyvät vastaavat muodostavat käyttöomaisuuden

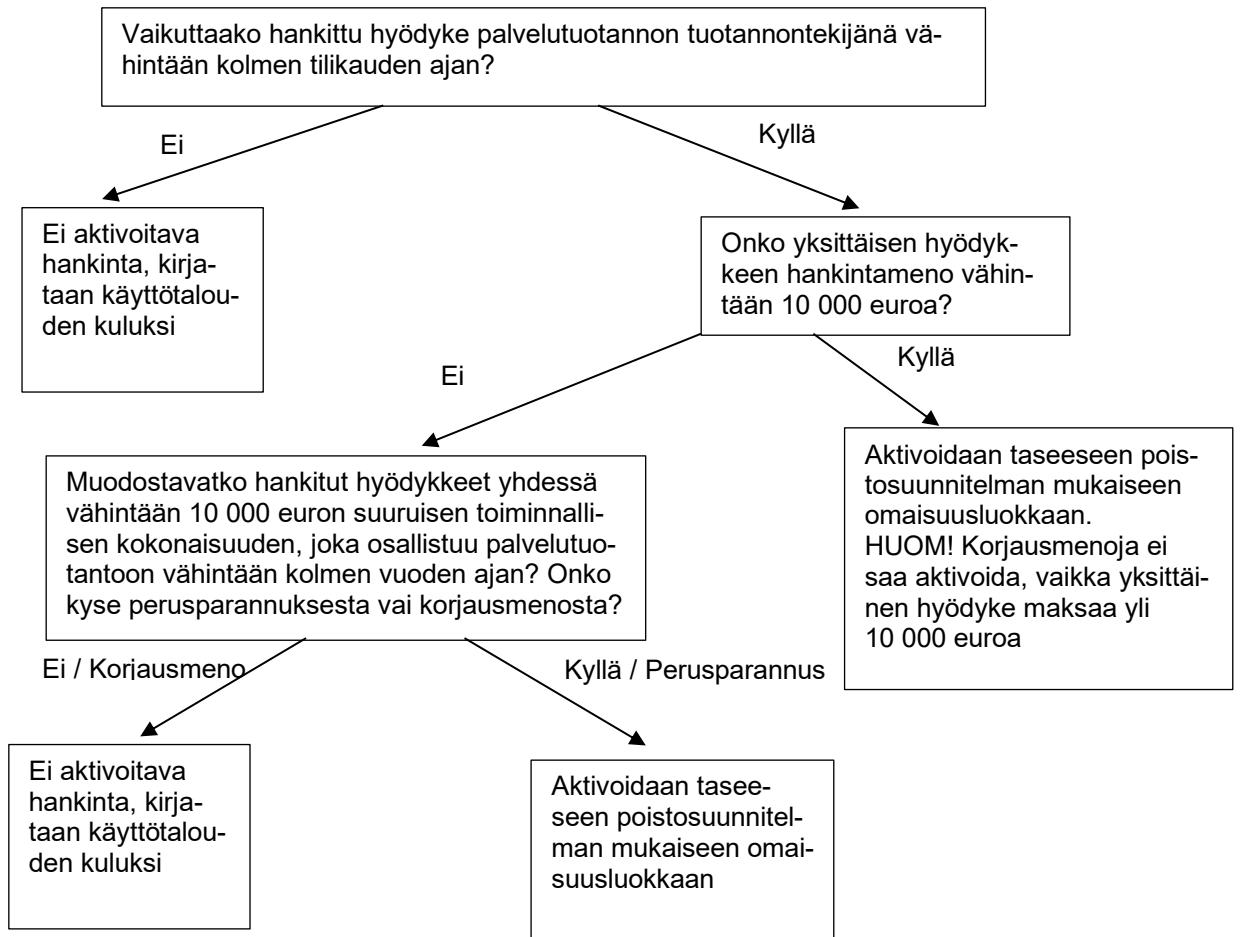
Pysyvien vastaavien hyödyke siis hankitaan investointiosan määrärahoilla, aktivoidaan taseeseen ja poistetaan tulevana tilikausina poistosuunnitelman mukaan. Investointimäärärahat sisältyvät talousarviossa investointiosaan. Pysyvien vastaavien hyödykkeen on tarkoitettu tuottamaan tuloa tai olemaan palvelutoiminnan käytössä vähintään kolmena tilikautena. Mikäli hyödykkeen taloudellinen pitoaika on alle kolme vuotta, kirjataan se käyttötalouden vuosikuluksi.

Pysyvien vastaavien hankinnan aktivoinnin edellytys on, että yksittäisen hyödykkeen tai useammasta kuin yhdestä hyödykkeestä muodostuvan toiminnallisen kokonaisuuden hankinta-arvo ylittää 10 000 euroa. Toiminnallinen kokonaisuus voi olla esimerkiksi rakennus, leikkipuisto, puisto, katualue, liikunta-alue, kävely- tai pyöräilyreitti tai tietojärjestelmä. Tällöin hankintamenon kokonaisarvoon sisältyy useita erillisiä, mutta toisiinsa liittyviä osia tai osasuorituksia. Näistä yhdessä muodostuu tuotannollinen tai toiminnallinen kokonaisuus. Toiminnallista kokonaisuutta ei muodosta esimerkiksi useisiin eri kohteisiin samanaikaisesti hankittavat tai lisättävät erilliset polkupyörätelineet, penkit tai roskikset, vaikka ne hankittaisiin yli 10 000 euron kertahankintana. Toiminnallisten kokonaisuuksien määrittelyssä tulee olla yhteydessä oman toimialan talousosastolle.

Talousarvion käyttötalous- ja investointimenojen käsittely perustuu aina kirjanpitosäännöksiin. Vaikka määrärahat olisi varattuna talousarviossa investointiosassa, perustuu erän käsittely kirjanpidossa kirjanpitosäännöksiin. Menoa ei voi aktivoida, elleivät kirjanpidon menon aktivointiedellytykset täyty.

Pysyvien sijoitusten osakkeet ja osuudet sekä maa- ja vesialueet ovat hankinnan arvosta (€) riippumatta aina pysyviä vastaavia.

Aktivointikelpoisuuden arvioinnissa voi käyttää apuna seuraavaksi esitettävää kuviota:



1.3. Pienhankinta ei ole investointi

Pysyviin vastaaviin ei kirjata kulutushyödykkeitä eikä pienhankintoja, kuten esim. koulutarvikkeita, elintarvikkeita, toimistotarvikkeita, vuodevaatteita, vaatteita, astioita yms.

Alle 10 000 euron pienhankinnat ovat käyttötalouden vuosikuluja, vaikka hyödyke olisi palvelutoiminnan käytössä useamman tilikauden aikana. 10 000 euron raja koskee hyödykkeen kappalehintaa, ei hankinnan tai tilauksen kokonaisarvoa.

Jos hankittavat hyödykkeet muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden ja niiden yhteenlaskettu hankintameno ylittää 10 000 euroa, merkitään hyödyke taseeseen investoinniksi ja kirjataan vaikutusaikanaan (vähintään kolme vuotta) normaalisti poistoina kuluksi. Esimerkkejä toiminnallisista kokonaisuuksista on esitetty luvuissa 1.2 ja 2.6.

Irtaimistohallinta

Irtaimistolla tarkoitetaan tässä sellaisia kaupungille hankittuja koneita, kalusteita ja laitteita, jotka ovat hankinta-arvoltaan 1500 - 9999 euroa, jotka maksetaan käyttötaloudesta tai investoinneista ensikertaisen kalustamisen yhteydessä.

Rekisteröitävää irtaimistoa ovat käyttöomaisuuteen aktivoitujen koneiden ja laitteiden lisäksi vähintään 1500 euroa maksavat koneet ja laitteet, joiden käyttöikä on vähintään 3 vuotta. Toimialojen, virastojen ja liikelaitosten tulee ylläpitää asianmukaista irtaimistorekisteriä irtaimiston käsitteilystä annetun pysyväisohjeen mukaisesti ([linkki](#)). Irtaimistohallinnan prosessit tulee olla suunniteltu ja ohjeistettu sekä tehtävät vastuutettu siten, että irtaimiston hallinta on luotettavaa ja tehokasta. Ohjeen mukaan on huolehdittava muun muassa rekisterin ajantasaisesta päivittämisestä, vuosittaisesta inventoinnista sekä irtaimiston siirroista ja poistoista.

Autojen, ICT-laitteiden, lääkintälaitteiden ja taide- ja museoesineiden osalta pidetään erillisrekisterejä. Erillisrekisterit laaditaan ja niiden tiedot ryhmitellään tarkoituksenmukaisesti toimialan/viraston/liikelaitoksen johdon päättämällä tavalla. Sellaisesta omaisuudesta, joka sisältyy erillisrekistereihin, ei pidetä erillisrekisterin kanssa päällekkäistä irtaimistorekisteriä.

Ensikertainen kalustaminen

Poikkeuksena pienhankinnan pääsäännöstä on ensikertainen kalustaminen, jossa hankintoja voidaan aktivoida taseeseen, vaikka yksittäisen hankinnan arvo ei ylitä 10 000 euron pienhankintarajaa. Ensikertainen kalustaminen liittyy käsitteenä pääsääntöisesti peruskoulujen ja päiväkotien rakentamiseen ja kalustamiseen. Kalustamisen on liityttävä uuden yksikön tai toiminnan aloittamiseen ja hankinnan tulee tapahtua pääsääntöisesti ennen uuden toiminnan aloittamista. Kulutushyödykkeitä esim. koulutarvikkeita, leluja ym. ei voida aktivoida taseeseen osana ensikertaista kalustamista. Toiminnan aloittamisen jälkeen tehtävät täydentävät hankinnat eivät ole ensikertaista kalustamista.

1.4. Perusparannus- ja korjausmenot

Korjausmenoilla tarkoitetaan kustannuksia, jotka liittyvät käyttöomaisuuden kunnossapitoon ja siihen, että omaisuus säilyy alkuperäisessä kunnossaan tai toimintakyvyssään. Korjausmenot eivät lisää omaisuuden arvoa tai käyttöikää, vaan ne pitävät omaisuuden kunnossa.

Perusparannusmenoilla tarkoitetaan kustannuksia, jotka parantavat omaisuuden arvoa, pidentävät sen käyttöikää tai parantavat sen tuottavuutta. Tällaiset menot tekevät omaisuudesta paremman kuin se alun perin oli tai pidentää olennaisesti rakennuksen tai hyödykkeen käyttöaikaa palvelutuotannossa.

Ne perusparannusmenot, jotka parantavat tulon- tai palveluntuottamiskykyä (tuottavuutta) alkuperäistä suuremmaksi, esimerkiksi vanhan rakennuksen perusparannus, voidaan suunnitella investointimenoiksi ja ne voidaan aktivoida taseeseen. Hyödykkeen tulon- tai palveluntuottamiskyvyn voidaan katsoa kasvaneen, jos perusparannus johtaa vähintään yhteen seuraavista:

- hyödykkeen kuten rakennuksen alkuperäisen käyttöajan kasvuun tai hyödykkeen tuotantokapasiteetin kasvuun,
- suoritteiden laadun merkittävään parantumiseen tai
- tuotantoprosessin kustannusten merkittävään vähentymiseen.

Jos perusparannus lisää rakennuksen käyttöaikaa palvelutuotannossa eli pidentää olennaisesti sen jäljellä olevaa taloudellista pitoaikaa, muutetaan poistosuunnitelmaa yhteistyössä toimialan talousyksikön kanssa.

Korjaus- ja huoltomenot, joiden seurauksena hyödykkeen käyttö palvelutuotannossa voidaan säilyttää ennallaan, kirjataan syntymistilikauden kuluksi eli käyttötalousmenoksi.

Tämän ohjeen investointien suunnittelua koskevassa osuudessa (2.2. Tilahankkeiden suunnittelu) esitetään esimerkkejä investointeihin kuuluvista perusparannushankkeista.

1.5. Purkukustannukset ja esirakentaminen

Rakennusten purkukustannusten tai pilaantuneiden maiden käsittelykustannusten käsittely investointina ei ole mahdollista, mikäli maa-alueen kirjanpitoarvo vastaa sen käypää arvoa. Kirjanpitoarvolla tarkoitetaan hyödykkeen nykyistä taseessa olevaa arvoa. Käyvällä arvolla taas tarkoitetaan hyödykkeen todennäköistä hintaa, joka hyödykkeestä saataisiin, jos se nyt myytäisiin vapailla markkinoilla. Menon käsittelyä joko käyttötalous- tai investointimenona tulee tarkastella aina kohteittain ja epäselvissä tilanteissa pyytää yhteistä ennakkokantaa kaupunkiympäristötoimialan talouden suunnittelu- ja kanslian talouden ohjaus -yksiköistä.

Rakennusten purkukustannusten käsittely

Rakennuksen purkukustannukset kirjataan pääsääntöisesti vuosikustannuksiksi eli käyttötalousmenoina. Rakennusten purkukustannusten käsittely investointina ja aktivointi eli lisääminen kaupungin omistaman tontin hankintameno on mahdollista, jos molemmat seuraavista kriteereistä täyttyvät:

- rakennuksen purkamisen syynä on rakentamispaikan saattaminen rakentamiskelpoiseksi uudisrakennusta tai tontin muuta kuin sen alkuperäistä käyttötarkoitusta varten;
- tontin hankintameno ei muodostu sen todennäköistä luovutusarvoa tai muutoin määritettyä käyttöarvoa suuremmaksi.

Pääsääntöisesti rakennuksen purkamismenot kirjataan purkamisvuoden kuluksi. Rakennuksen purkamismenot voidaan kuitenkin aktivoida tontin hankintameno, kun rakennus puretaan tontin saattamiseksi rakentamiskelpoiseksi uudisrakennusta tai tontin muuta käyttöä varten. Aktivoinnissa on noudatettava varovaisuuden periaatetta siten, että tontin aktivoitu hankintameno ei muodostu sen todennäköistä luovutusarvoa tai muutoin määritettyä käyttöarvoa suuremmaksi. Laadittavan kirjauksen tulee perustua todennettuun laskelmaan tontin käyttöarvosta. Laskelma tulee liittää tositteeseen.

Pilaantuneiden maa-alueiden kustannusten käsittely investointihankkeissa

Maa-alueiden puhdistus- ja kunnossapitokustannukset ovat pääsäännön mukaan vuosimenoja, ja ne tulee kattaa käyttötalouden määrärahoista. Investointihankkeessa puhdistamiskustannukset voidaan käsitellä investointeina ja lisätä tontin hankintamenoon, jos molemmat seuraavista kriteereistä täyttyvät:

- pilaantunut maaperä puhdistetaan tonttimaan kunnostamiseksi. Tällöin puhdistamisen syynä on rakentamiskaupan saattaminen rakentamiskelpoiseksi uudisrakennusta tai tontin muuta käyttöä varten;
- tontin kirjanpitoarvo ei muodostu tontin todennäköistä luovutusarvoa tai muutoin määriteltyä käyttöarvoa suuremmaksi.

Mikäli puhdistuskustannukset päätetään käsitellä investointimenona, ne kirjataan käyttöomaisuuskirjanpidossa maa-alueen tai vesialueen hankintamenoon. Kirjauksen tulee perustua todennettuun laskelmaan tontin käyttöarvosta. Laskelma tulee liittää tositteeseen.

Esirakentaminen, liittymismaksut ja johtosiirrot

Käyttötarkoituksesta riippumatta maa-alueiden hankintameno käsitellään investointimenona ja kirjataan taseessa pysyviin vastaaviin.

Esirakentamisen menot ovat pääsääntöisesti kirjattavissa joko maa-alueen tai rakennuksen hankintamenoon. Silloin kun esirakentaminen tapahtuu osana hanketta ja on selkeästi edellytys hankkeen toteuttamiselle, niin esirakentaminen käsitellään osana rakennuksen investointikustannuksia. Muussa tilanteessa esirakentaminen käsitellään osana maa-alueen hankinta-arvoa.

Maa-alueen aktivoitavaan hankintamenoon lasketaan mukaan nimellishankintahinnan lisäksi erottamis-, lainhuudatus- yms. välittömästi alueen kunnan käyttöön saattamisesta aiheutuneet menot. Tontin muodostamisesta ja kunnallistekniikan rakentamisesta sekä maksettavista maankäyttö- ja kehittämiskorvauksista aiheutuvat menot voidaan aktivoida ja lisätä tontin hankintamenoon olennaisuuden periaatetta noudattaen. Menojen olennaisuus on viime kädessä tapauskohtaisesti arvioitava asia ja ennen investointimäärärahan käyttöä on syytä olla yhteydessä Kanslian talouden ohjaukseen tai kaupunkiympäristön toimialan talous- ja suunnittelupalveluun.

Kunnan maksamat ei-palautettavat liittymismaksut on perusteltua aktivoida. Kun kyseessä on oma tontti, ei-palautettavat liittymismaksut kirjataan pysyvien vastaavien tase-erään Maa- ja vesialueet. Kun kyseessä on vuokratontti, ei-palautettavat liittymismaksut kirjataan pysyvien vastaavien aineellisten hyödykkeiden tase-erään Maa- ja vesialueet alaräksi nimikkeellä Kiinteistöjen vuokraoikeudet. Jos tase-erä sisältää ainoastaan aktivoituja liittymismaksuja, erälle on kuitenkin suositeltavaa antaa nimike Kiinteistöjen liittymismaksut.

2. Investointien suunnittelu

Helsingin kaupungin investointisuunnittelun lähtökohtana on aina tunnistettu ja dokumentoitu tarve. Investointisuunnittelussa arvioidaan uusia esiin nousseita tarpeita suhteessa olemassa olevaan omaisuuteen ja voimassa olevaan 10-vuotiseen investointisuunnitelmaan. Investointisuunnittelussa tulee arvioida vaihtoehtoiset toteutustavat ja vertailla niiden taloudellisia vaikutuksia investointi- ja käyttötalouteen koko elinkaaren aikana. Helsingin investointien tarkoituksena ei välttämättä ole tulojen kerryttäminen, vaan lakisääteisten tai valtuuston päätösten mukaisten peruspalveluiden ja toimivan kaupunkirakenteen tuottaminen. Helsingin kaupunki investoi edellä olevien lisäksi myös kaupunkistrategian mukaisesti kaupungin kasvuun sekä AM-ohjelman tavoitteiden ja Hiilineutraali Helsinki -ohjelman päästövähennystavoitteiden saavuttamiseen.

2.1. Yleiset periaatteet

Investointisuunnittelun lähtökohdat

Investointien suunnittelussa tulisi vähintään kaikista yli 5 miljoonan euron investoinneista laatia hankesuunnitelma. Poikkeuksena on uuden asemakaavan toteuttamiseen liittyvä infrarakentaminen, jos infrarakentamisen kustannukset on pystytty realistisesti arvioimaan osana asemakaavan laatimista tai silloin kun kyseessä on investointimäärärahoilla toteutettava maanhankinta. Asemakaavan päättämisen yhteydessä esitettyjen kustannusten tulee toimia lähtökohtana investointien jatkosuunnittelulle. Mikäli asemakaavan toteutuskustannuksissa ilmenee merkittäviä poikkeamia ylöspäin, tulee investoinneista laatia hankesuunnitelmat ja ne pitää päättää erikseen toimivaltarajojen mukaisesti.

Eri investointityypeille voi olla tarkoituksenmukaista noudattaa toimialojen itse määrittelemiä alhaisempia hankesuunnitelman laatimisen euromääräisiä rajoja.

Investointihankkeet suunnitellaan tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina, jotta kokonaisuudelle laaditaan tarkoituksenmukainen hankesuunnitelma ja investointi tulee käsiteltyä hallintosäännössä määriteltyjen toimivaltarajojen mukaisesti.

Investointisuunnittelua tehdään investointiryhmittäin:

8 00 aineeton omaisuus (tietokoneohjelmistot ja muut pitkävaikutteiset menot)

8 01 kiinteä omaisuus (maa- alueiden ja kiinteistöjen hankinta, esirakentaminen)

8 02 rakennukset

8 03 kadut- ja liikenneväylät

8 04 puistot ja liikunta-alueet

8 05 irtain omaisuus

8 06 arvopaperit

8 07 muu pääomatalous (kehittämishankkeet)

8 08 projektialueiden infrarakentaminen

8 09 kaupunkiudistus

8 10 suuret liikennehankkeet (raidehankkeet, liikennetunnelit)

Valmisteltavat investointihankkeet tulee arvioida ja luokitella seuraavien hankekategorioiden mukaisesti.

1. Kaupungin sopimusvelvoitteiden täyttämisen vuoksi välttämättömät hankkeet. Pääasiallisesti tällä tarkoitetaan hankkeita, joiden rakentaminen on käynnissä eli urakkasopimus on tehty tai kaupungilla on sopimus valtion tai muun toimijan kanssa
2. Turvallisuuden, terveellisyyden ja toimintavarmuuden näkökulmasta kriittiset peruskorjaushankkeet.
3. Lisääntyvän lakisääteisen palvelutarpeen vuoksi tehtävät laajennus- tai uudishankkeet.
4. Omaisuuden hallinnan näkökulmasta tarkoituksenmukaiset tai säästöä tuottavat peruskorjaushankkeet sekä tuotannon sujuvuuteen ja tehostamiseen liittyvät hankkeet.
5. Kaupungin kasvuun sekä muihin strategisiin tavoitteisiin liittyvät uudis-, peruskorjaus- ja laajennusinvestoinnit. Eroteltuna mahdollisuuksien mukaan seuraavasti:

5.1 Asuntotuotannon edellytysinvestoinnit

5.2 Alueiden valmiiksi saattaminen (perustoiminnallisuudet)

5.3 Vetovoimaan liittyvät erillishankkeet

5.4 Toimitilahankkeet

5.5 Muut

Välttämättömien ja palvelutarpeen vaatimuksiin perustuvan kategorisoinnin lisäksi tärkeysjärjestyksessä huomioidaan eri strategiatavoitteiden tasapainoinen toteuttaminen sekä hankkeiden vaikuttavuus ja oikea-aikaisuus. Investointien suunnittelu tehdään kaupunginkanslian ja toimialojen yhteistyönä.

Hankekategorisointi on tarpeellista etenkin taloussuunnitelmavuosille ajoittuvien hankkeiden osalta. Kymmenvuotiskauden loppuosan osalta ohjelmointiin liittyy enemmän epävarmuuksia ja siten investointien ohjelmointi on alustavaa.

Hankesuunnitelmien sisältövaatimukset

Hankesuunnitelmissa käytetään hankeryhmille laadittuja investointityyppikohtaisia hankesuunnitelmamallipohjia.

Hankesuunnitelmien sisältövaatimuksena on hankkeen tavoitteiden eli saavutettavien hyötyjen, ominaisuuksien, aikataulun, kokonaiskustannusarvion ja rahoituksen määrittäminen sekä kustannusten ajoittaminen hankkeen toteutusajalle. Lisäksi hankesuunnitelmassa määritellään hankkeorganisaatio sekä tehdään tarvittavilta osin riskianalyysiä tunnistuen kriittiset menestystekijät sekä arvioidaan muuttujien suhteen herkkyysanalyysi, kuten rakennuskustannusten nousun vaikutus hankkeen kokonaishintaan.

Kaikissa hankesuunnitelmissa tulee olla [kannattavuuslaskelma](#) (liite 2.), johon on suunniteltu investointikustannusten lisäksi **vuotuiset** käyttötalousvaikutukset, sisältäen hankkeesta suoraan aiheutuvat suorat kustannusvaikutukset, kuten huolto- ja/tai ylläpitokustannukset, sekä välilliset kustannukset, joita ovat muun muassa palveluiden tuottamisen henkilöstökustannukset ym. toimintakustannukset. Mikäli kyseessä on korvausinvestointi, laskelmissa tulee osoittaa muutos suhteessa olemassa olevaan lähtötilanteeseen mm. energiakustannusten tai toimintakustannusten osalta.

Investoinnin kannattavuuslaskelma ja poistosuunnitelma

Hankesuunnitelman ja investointiesityksen liitteeksi laaditaan investoinnin kannattavuuslaskelma, johon on sisällytetty hankesuunnittelun yhteydessä määritellyt investointi- ja käyttötalouskustannusvaikutukset sekä tuotto- ja säästöodotukset.

Hankesuunnitelmiin tulee jatkossa sisällyttää myös kaupungin hyväksytyn poistosuunnitelman mukainen poisto-aika. Jos poistoajalle on annettu vaihteluväli, tulee hankesuunnittelun yhteydessä ottaa kantaa hankkeessa käytettävästä poistoajasta. Jos hanke on korvausinvestointi niin hankesuunnitelmassa tulee todeta, mitä korvattavalle kohteelle on suunniteltu tehtävän ja kohteen sen hetkinen kirjanpitoarvo.

Investointihankkeen kustannusarviot ja kustannusohjaus

Jokaisesta kaupungin investointihankkeesta tulee laatia parhaaseen käytettävissä olevaan tietoon perustuva kustannusarvio. Mikäli investointikohteelle on olemassa vakiintuneet kustannuslaskentamenetelmät, kuten talonrakennuksessa tavoitehinta- tai rakennusosalaskentamenetelmät tai infra-hankkeissa hankeosa- ja rakennusosalaskentamenetelmät, tulee kustannusarviot

laatia näitä menetelmiä hyödyntäen. Mikäli muuta laskennallista menetelmää ei ole käytettävissä, niin kustannusarvio voi perustua myös vertailuhintalaskelmiin.

Kustannuslaskennan ja kustannusohjauksen tavoitteena on hankkeen taloudellisten toteuttamisedellytysten varmistaminen.

Hankkeen kustannusohjausta tulee tehdä läpi koko hankkeen, jotta mahdollistetaan kustannuspoikkeamiin reagoiminen mahdollisimman reaaliaikaisesti.

Eri vaiheissa tehtävät kustannuslaskelmat dokumentoidaan ja laskennassa käytetyt lähtötiedot ja laskentaoletukset kirjataan dokumenttiin. Kustannuslaskentadokumentit tulee tallentaa hankkeen projektinhallintajärjestelmän mukaisesti, jotta niitä voidaan hyödyntää hankkeen eri vaiheissa ja tarvittaessa niihin voidaan palata myöhemmin mahdollisten vertailuhintalaskelmien tekemisen yhteydessä.

Investointien ohjelmointi ja talousarvioprosessi

Investointien ohjelmoinnissa hankkeiden toteutukseen liittyvät epävarmuudet tulee huomioida hankkeiden priorisoinnissa ja aikataulutuksissa. Talousarvioehdotuksen investointiohjelmaa laadittaessa on priorisoitava lakisääteisten palvelujen tarpeita, omaisuuden hallinnan hankkeita sekä kaupunkistrategian tavoitteita edistäviä hankkeita.

Hankkeet tulee ohjelmoida toteutettavaksi oikea-aikaisesti siten, että kaupungin eri tavoitteiden tasapainoinen toteuttaminen on mahdollista. Kokonaistaloudellisuuden priorisoinnissa erityisen vahva rooli tulee olla investoinneilla tai investointien osakokonaisuuksilla, jotka vähentävät päästöjä, joiden takaisinmaksuaika on lyhyt, ja joiden voidaan osoittaa tuottavan säästöjä tai lisäävän kustannustehokkuutta suhteessa nykytilanteeseen tai tarjolla oleviin vaihtoehtoihin.

Investointeja tulee valmistella kokonaisuutena, varmistaen että ohjelmoinnissa priorisoidaan edellä mainittuja lakisääteisten palvelutarpeiden ja kokonaistaloudellisen omaisuuden hallinnan hankkeita sekä kaupunkistrategian toteuttamista edistäviä hankkeita. Investointien suunnittelussa tulee huolehtia infraomaisuuden käytettävyydestä ja negatiivisten kuntalaisvaikutusten minimoinnista.

Vuotuisiin investointitasoihin vaikuttavat kulloinkin voimassa oleva kaupunkistrategia, joka pohjautuu kaupungin talouden lyhyen ja pitkänaikavälin näkymiin.

Päätöksenteko investoinneissa ja investointiesitykset

Investoinnin toteutuspäätöksiin on sisällytettävä päätettävän hankkeen ominaisuudet ja investoinnin kustannusarvion mukainen enimmäishinta. Lisäksi päätösesityksen perustelutekstissä tulee kertoa hankkeen käyttötalousvaikutukset ja miten hankkeen rahoittamiseen on varauduttu talousarviossa.

Toimivalta investoinneista päättämiseen on määritelty Helsingin kaupungin hallintosäännössä ja toimialojen toimintasäännöissä. Investointihankkeiden toteutusedellytyksenä on, että hankkeen hankesuunnitelma on hyväksytty hallintosäännössä ([linkki](#)) määritellyn toimivallan mukaisesti ja

investoinnin toteuttamiseen on talousarviossa varattu hankkeen toteuttamiseen tarvittavat määrährahat.

Investointeihin liittyvät hankinnat tulee valmistella Helsingin kaupungin hankintakäsikirjan ([linkki](#)) ohjeistuksen mukaisesti.

Investointien seuranta

Yksittäisten investointien lisäksi seurataan myös investointikokonaisuuden (esim. asemakaava-alue) kokonaiskustannusten kehittymistä. Mikäli tarkempien suunnitelmien mukaiset kokonaiskustannukset ylittävät aikaisemmassa vaiheessa hyväksytyt kustannukset, tulee hankekokonaisuus arvioida uudelleen ja tarvittaessa päättää muuttuneella sisällöllä tai tarkentuneilla kustannuksilla uudelleen toimivaltarajojen mukaisesti.

Investoinnille asetettua enimmäishintaa ei saa ylittää. Hankkeiden toteutus suunnittelu tulee laatia huolellisesti, jotta valitut ratkaisut ja asetettu laatutaso on mahdollista toteuttaa hyväksytyt enimmäishinnan puitteissa. Mikäli kaikista toimenpiteistä huolimatta hankkeen kustannusennusteen mukainen investointikustannus näyttää ylittävän hyväksytyt enimmäishinnan tai hankkeen laajuudessa tai ominaisuuksissa tapahtuu oleellisia muutoksia, tulee investoinnista ja sen tarkistusta enimmäishinnasta tehdä uusi päätös samassa toimielimessä kuin alkuperäinen päätös on tehty.

Investointihankkeiden aikatauluseurantaa kehitetään edelleen määrärahasurannan ohella vuoden 2024 aikana. Toimialat ja kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto kehittävät yhteistyössä investointihankkeiden seuranta, siten että kokonaiskustannuksiltaan yli miljoonan euron investointien ajoitus ja tarvittava rahoitus koostetaan investointien seurannan välineenä toimivaksi hankesalkuksi talousarviokohdittain. Samalla luodaan käytännöt hankekohtaiseen investointien aikataulu- tai kustannusmuutosten kaupunkitasoiseen raportointiin. Ohjetta tullaan tarvittaessa päivittämään, kun edellä mainittu kehitystyö saadaan tehtyä vuoden 2024 loppuun mennessä.

2.2. Tilahankkeiden suunnittelu

Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu vastaa pääosin kaupungin rakennusinvestointien suunnittelusta ja toteuttamisesta. Poikkeuksena ovat kiinteistöyhtiömuotoisesti toteutettavat hankkeet, joista vastuu hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta on kiinteistöyhtiöillä. Kiinteistöyhtiömuotoisissa hankkeissa Tilat-palvelut osallistuu hankkeiden ohjaamiseen ja varmistaa, että hankkeiden valmistelussa noudatetaan kaupungin ohjeistuksia ja tulevat tilat täyttävät kaikki kaupungin tiloille asetetut vaatimukset. Kaupungin tilahankkeiden suunnittelussa noudatetaan kaupungin toimitilastrategiaa, kaupungin rakennuksiin ja tiloihin liittyviä omistajapolitiittisia linjauksia sekä palveluverkkosuunnittelun kaupunkiyhteisiä periaatteita.

Palveluverkkosuunnittelun taloudelliset periaatteet tilahankkeissa

Kaupunkiyhteisellä palveluverkkosuunnittelulla yhteensovitetään kaupungin erilaisia tilatarpeita, edistetään yhteiskäyttötilojen syntymistä ja parannetaan olemassa olevien tilojen käyttöastetta.

Palvelutarpeen kasvaessa selvitetään vaihtoehdot olemassa olevien tilojen tehokkaampaan hyödyntämiseen, yhteiskäyttöön tai aukioloaikojen laajentamiseen. Uutta tilahanketta voidaan esittää vain, jos oman palvelutuotannon kasvattaminen todetaan kustannusvaikuttavimmaksi tuottamistavaksi.

Tilahankkeisiin liittyvät väistötilatarpeet ratkaistaan joko kaupunkitasoisesti tai alueellisesti oikea-aikaisesti ja kokonaistaloudellisesti. Väistötilat palvelevat laajempia alueita ja voivat poiketa väliaikaisesti lähipalveluperiaatteesta.

Toimitilarakentamisessa otetaan käyttöön standardiratkaisuja, joilla parannetaan tilatehokkuutta, pienennetään investointikustannuksia ja toimialojen vuokratasoa.

Tilojen suunnittelussa tulee huomioida investointien vaikutukset toimialojen tuleviin vuokra- ja käyttömenoihin.

Talonrakennushankkeiden suunnittelu ja ohjelmointi

Tilat-palvelu kokoaa talousarvion valmisteluajataulun mukaisesti toimialoilta esitykset uusista tilamuutostarpeista. Tilat-palvelu arvioi ja priorisoi tilojen korjaustarpeita rakennusten elinkaaren ja iän, korjaushistorian, taloteknisten järjestelmien ja rakennusosien kunnon, käytöstä saatavan tiedon sekä tulevaisuuden tilatarpeiden perusteella. Investointitarpeet koostetaan ja ohjelmoidaan vuosittain päivittyväksi 10-vuotiseksi talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaksi ja kiinteistöyhtiömuotoiset hankkeet koostetaan vastaavasti vuokra- ja osakemuotoisten hankkeiden ohjelmaan 10-vuotiseen suunnitelmaan.

Talonrakennushankkeiden prosessi ja eri suunnitteluvaiheiden sisältö on kuvattu Kaupunginhallituksen 11.12.2023 hyväksymissä tilahankkeiden käsittelyohjeissa ([linkki](#)).

Kaupungin tilahankkeiden suunnittelussa huomioidaan kaupungin palvelutuotannon tarpeet laajasti ja toimialarajat ylittäen, jotta kaikki kaupungin palvelutuotanto pystytään optimoimaan yksittäisen toimialan näkökulmia laajemmin. Esimerkiksi jatkossa kaupungin rakennuttamiin tiloihin tulevien uusien ja perusparannettavien keittiöiden suunnittelussa tulee huolehtia Palvelukeskus Helsingin osaamisen hyödyntämisestä, jotta voidaan varmistaa nykyaikaisen ruoantuotannon ja kustannustehokkaan ruokapalvelun edellytykset.

Talonrakentamisen hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio on alle 1,0 milj. euroa päättää tilapäällikkö. Hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio on yli 1,0 milj. euron ja alle 5,0 milj. euroa, päättää kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto. 5,0 milj. euron hankkeista päättää kaupunginhallitus aina 10 milj. euroon asti. Yli 10 milj. euron hankkeista päättää kaupunginvaltuusto.

Esimerkkejä perusparannushankkeista

Perusparannushankkeesta on kyse silloin kun tilaan tai rakennukseen kohdistuu toimenpiteitä, jotka parantavat rakennuksen ominaisuuksia alkuperäiseen nähden. Aina kun on kyse perusparantamisesta, kaikki tähän hankkeeseen kohdistuvat rakentamispalvelujen ostot ovat osa kiinteistöinvestointia.

Perusparantamista ovat muun muassa kiinteistön laajennus-, muutos- ja uudistustyöt, joita ei pidetä uudisrakentamisena. Perusparantamisena pidetään yleensä sellaisia muutos- ja parannustöitä, joilla kiinteistön laatutaso muutetaan olennaisesti alkuperäistä tasoa paremmaksi. Kyse on perusparantamisesta esimerkiksi silloin, kun vanhaan rakennukseen asennetaan hissi taikka vanhaan rakennukseen asennetaan koneellinen ilmanvaihto. Perusparantamisesta on yleensä kyse myös, kun kiinteistössä tehdään muutos- ja parannustöitä, joiden tarkoituksena on kiinteistön käyttötarkoituksen muutos. Esimerkiksi vanhojen ikkunoiden vaihtaminen energiatehokkaampiin tai ulkopuolisen lämmönerityksen lisääminen on investointi, mikäli rakennuksen energiatehokkuus paranee samalla merkittävästi.

Sisäseinien maalaaminen tai muu pintaremontointi tai kosteusvaurioiden korjaaminen ei täytä investoinnin määritelmää ja ne tulee ohjelmoida käyttötalousmäärärahoihin ja kirjataan vuosikuluiksi.

2.3. Liikennehankkeiden suunnittelu

Kaupunkikonsernin liikennehankkeiden yleis- ja hankesuunnitelmista vastaavat kaupunkiympäristön toimiala, liikenneliikelaitos (HKL) sekä Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy. Katu- ja muiden yleisten alueiden suunnitelmien laadinnasta vastaa kaupunkiympäristön toimiala. Suunnitelmien käsittelystä ja laadinnasta ohjeistetaan sekä kaupunginhallituksen hyväksymissä Liikennehankkeiden käsittelyohjeissa (valmistumassa 2024) että kaupunkiympäristön toimialan omissa ohjeissa, kuten [Yleissuunnitteluohje \(2021\)](#) ja [Hankesuunnitteluohje \(2022\)](#).

Liikennehankkeiden vaikutukset kaupungin ja toteuttavan organisaation investointi- ja käyttötalouteen, sekä muut keskeiset taloudelliset vaikutukset, arvioidaan ja raportoidaan em. ohjeiden mukaisesti. Hankkeiden kustannuksia arvioidaan hankkeen merkittävytydestä ja luonteesta riippuen yleis- ja hankesuunnitteluvaiheissa sekä myöhemmin asemakaavoituksen ja katusuunnittelun yhteydessä.

Liikennehankkeiden yleissuunnitteluvaiheen tarkoituksena on esittää hankkeen toteuttamiseen liittyvät liikenteen (ja tarvittaessa maankäytön) suunnitteluratkaisut ja vaihtoehdot siten, että saadaan muodostettua arvio hankkeen tarpeellisuudesta, toteutusedellytyksistä, laajuudesta, kokonaiskustannuksista ja keskeisistä vaikutuksista.

Hankesuunnittelun tarkoituksena on suunnitella ja organisoida hankkeen läpivienti sekä täydentää ja tarkentaa yleissuunnitelmavaiheessa valitun ratkaisun suunnitelmia mm. toteutettavan hankkeen laajuuden, toteuttamistavan (ml. toteutusmuoto), toteuttamiskelpoisuuden ja kannattavuuden osalta. Hankesuunnitelman tavoitteena on koota riittävän kattavat ja tarkat tiedot, jotta päätös hankkeen toteuttamisesta voidaan tehdä.

Kaupunkikonsernin liikennehankkeiden hankesuunnitelmat, ja mahdolliset hankesuunnitelmiin rinnastettavat suunnitelmat, hyväksyy hankkeen kustannusarvion perusteella kaupunkiympäristölautakunta, HKL:n johtokunta tai Kaupunkiliikenne Oy:n hallitus, kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto. Kaupunginvaltuusto päättää lisäksi taloudellisesti tai periaatteellisesti merkittävien liikennehankkeiden yleissuunnitelmista riippumatta niiden kustannusarviosta. Katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmien hyväksyntää koskeva toimivalta on hallintosäännössä osoitettu kaupunkiympäristölautakunnalle, lukuun ottamatta merkitykseltään vähäisiä suunnitelmia,

jotka hyväksyy maankäyttöjohtaja. Katusuunnitelma perustuu asemakaavaan sekä perusparannus- tai liikennejärjestelytarpeeseen.

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa kaupungin liikenne- ja katuinvestointien ohjelmoinnista talousarvioon ja laatii kaikista yli milj. euron hankkeista kolmivuotisen rakentamishojelman talousarvion liitteeksi. Metrohankkeiden osalta ohjelmoinnista vastaa liikenneliikelaitos (HKL). Kaupunkiliikenne Oy laatii omaa toimintaansa (erityisesti muu kaupunkiraideliikenne) koskevat investointisuunnitelmat.

Taloudellisesti tai periaatteellisesti merkittävien liikennehankkeiden määrärahavaraukset on varmistettava kaupungin talousarvion investointiohjelmassa viimeistään hankesuunnitteluvaiheessa, ennen kuin hankkeen toteuttamisesta päätetään.

Liikennehankkeiden käsittelyohjeet ovat tätä ohjetta kirjoitettaessa viimeistelyvaiheessa. Nykyiset katu-, liikenneväylä-, rata- ja puistohankkeiden käsittelyohjeet on hyväksytty 2018 ja ne ovat voimassa, kunnes uudet ohjeet hyväksytään. ([Linkki](#))

2.4. Viheralueiden ja muiden yleisten alueiden sekä liikunta-alueiden suunnittelu

Viheralueille ja muille yleisille alueille tehtävien investointihankkeiden sekä liikunta-aluehankkeiden suunnittelusta vastaa kaupunkiympäristön toimiala. Kaikista viheraluehankkeista, muiden yleisten alueiden hankkeista sekä liikunta-aluehankkeista laaditaan hankeohjelma. Yli 5 milj. euron hankkeista laaditaan jatkossa myös hankesuunnitelma. Hankesuunnitelmat hyväksytään kustannusarvion perusteella toimivaltaisessa toimielimessä.

Puistohankkeiden osalta hankeohjelman laatimisesta vastaa kaupunkiympäristön toimiala ja liikunta-alue hankkeiden osalta hankesuunnitelmien laatimisesta vastaa kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala toimialan sisäisten prosessiensa mukaisesti. Puisto- ja liikunta-aluehankkeiden hankesuunnitelmien laatimisesta vastaa kaupunkiympäristön toimiala ja liikuntapaikkahankkeiden hankesuunnitelmat laaditaan yhteistyössä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kanssa.

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa viheralueiden ja muiden yleisten alueiden investointihankkeiden sekä liikuntapaikkahankkeiden ohjelmoinnista talousarvioon ja laatii talousarvion liitteeksi kaikista yli milj. euron hankkeista kolmivuotisen rakentamishojelman. Liikunta-aluehankkeiden osalta priorisoinnista vastaa kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala.

Viheralueiden ja muiden yleisten alueiden sekä ja liikunta-alueiden suunnittelun eri vaiheet on kuvattu liitteessä 1.

Liikunta-aluehankkeiden hankesuunnitelmien hyväksymiseen on tarkoituksenmukaista pyytää lausunto kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta vastaavasti, kuten menetellään kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan tilahankkeiden osalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (uusi nimi on alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen) 90 § 4 momentin mukaan kaupungin tulee laatia yleisen alueen toteuttamiseksi suunnitelma noudattaen soveltuvin osin, mitä 85 §:ssä säädetään kadun suunnittelemisesta, jos tämä on alueen erityisen merkityksen vuoksi tarpeen. Käytännössä tämä tarkoittaa, että erityisen merkityksen omaavien yleisten

alueiden suunnittelu tulee järjestää niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin suunnitelma saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua suunnitelman valmisteluun, arvioida suunnitelman vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista suunnitelmaa valmisteltaessa tulee tiedottaa laajasti.

Maankäyttöjohtaja päättää puistosuunnitelmista, joiden kustannusarvio on alle 0,5 miljoonaa euroa ja jotka eivät muutoksiltaan ole merkittäviä. Kaupunkiympäristölautakunta päättää puistosuunnitelmista, joiden kustannusarvio on yli 0,5 miljoonaa euroa.

2.5. ICT hankkeiden suunnittelu

Taloussuunnitteluosasto ja strategiaosaston digitalisaatioyksikkö kokoavat talousarvion aikataulun mukaisesti toimialoilta, virastoilta ja yksiköiltä esitykset uusista ICT investointitarpeista. Toimialojen tulee kuvata tarpeet uusiksi toteutettaviksi hankkeiksi yksilöidysti laadintaohjeen liitteenä olevan mallin mukaisesti. Alustavaan tarvekuvaukseen sisällytetään yhteistyössä digitalisaatioyksikön kanssa arvioitu ICT hankkeen alustava kustannusarvio.

Kaikki esitetyt uudet hankkeet ja todetut laajennus- ja korvausinvestoinnit priorisoidaan osana talousarviovalmistelua ICT hankesuunnitelman päivittämistä varten.

ICT johtamismalli sekä arkkitehtuuriperiaatteet ovat valmistelussa. Investointiohjetta päivitetään näiden valmistumisen jälkeen.

Tietokoneohjelmistot

Toimialat suunnittelevat omaan käyttöönsä tulevat tietokoneohjelmistohankinnat (lisenssi ja käyttöönottoprojektin kustannukset) vuoden 2025 talousarviossa uutena kohtana olevaan talousarviokohtaan 8 00 Tietokoneohjelmistot.

Tietokoneet ja laitteet

Tietokoneet ja laitteet hankintaan pääsääntöisesti DigiHelsinki Oy kautta vuosikuluina, eikä niitä sisällytetä investointiohjelmaan.

Sellaiset tietotekniikkalaitteet, kuten AV-laitetekonaisuudet, jotka täyttävät investoinnin määritelmän, suunnitellaan osaksi irtaimen omaisuuden perushankintaa.

Koulujen vuosiluokille kerralla vuosittain hankittavat tietokone – ja tablettihankinnat suunnitellaan osaksi irtaimen omaisuuden perushankintaa, käsitellään investointeina, aktivoidaan taseeseen

sekä kirjataan poistoina vuosikuluksi. Muut toimialat eivät voi hankkia tietokoneita tai taulutietokoneita hankintamäärästä riippumatta investointimäärärahoina.

2.6. Irtaimen omaisuuden hankinnan suunnittelu

Toimialat suunnittelevat irtaimen omaisuuden hankinnat talousarviovuodesta alkavalle 10-vuotiskaudelle talousarvioehdotuksen laadinnan yhteydessä. Talousarviovuodelle ja taloussuunnitelmavuosille varataan määräraha nimettyjä ja yksilöityjä, hankintamenoiltaan vähintään 10 000 euron arvoisia laite-, kone- ja kalustohankintoja varten. Yksittäisiä, alle 10 000 euron arvoisia laitteita, koneita ja kalustoa voidaan hankkia irtaimen omaisuuden määrärahalla vain silloin, kun ne muodostavat yhdessä toiminnallisen kokonaisuuden. Huonekalujen ja kalusteiden osalta toiminnallisen kokonaisuuden vaatimus täyttyy silloin, kun ne hankitaan samaan tilaan toisiaan täydentäväksi kokonaisuudeksi ja hankinta liittyy tilojen ensikertaiseen kalustamiseen. Tilojen täydennykskalustamista ei saa tehdä irtaimen omaisuuden määrärahalla.

Irtaimen omaisuuden hankinnan suunnittelussa ja investointiehdotuksen laadinnassa käytetään talousarvion valmisteluohjeiden liitteenä annettavan laskentataulukon mukaista erittelyä.

2.7. Arvopapereiden ja muun pääomatalouden suunnittelu

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto valmistelee kaupungin tytäryhtiöiden ja muiden kaupungin osakkuusyhtiöiden osakassopimuksiin liittyvät pääomasuorituksiin tarvittavat määrärahat.

Apporttisiirron suunnittelu

Apportti on taloudellinen termi, joka tarkoittaa sijoittamista yhtiöön muulla omaisuudella kuin rahana. Apporttisiirto tehdään verottajan ohjeiden mukaisesti käypää arvoa vastaavasti ja siirrettävän omaisuuden käypää arvoa vastaava meno suunnitellaan arvopapereiden investointikohtaan. Apporttisiirrossa siirrettävän omaisuuden arvo suunnitellaan investointituloksi jäljellä olevasta tasearvosta joko rakennusten ja osakkeiden myyntituloihin tai muihin pääomatuloihin. Mikäli apporttisiirron käypä arvo ylittää apporttisiirron tasearvon, syntyy käyttötalouteen luovutusvoittoa ja mikäli apporttisiirron käypä arvo alittaa apporttisiirron tasearvon, syntyy käyttötalouteen luovutus tappio.

Yhtiöittämissä ja apporttisiirtojen suunnittelussa toimialojen tulee aina olla yhteydessä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastoon.

Pääomalahjoitukset säätiöihin ja muut sen tyyppiset toimenpiteet

Säätiöiden pääomittaminen tehdään aina käyttötalousmäärärahoilla. Säätiölle maksettavaa säädepääomaa käsitellään tuloslaskelman menona ja kirjataan yhteisöille myönnettyksi avustukseksi. Säätiöön tehtyä sijoitusta ei voi kirjata taseen pysyvien vastaavien osakkeisiin ja osuuksiin, eikä omistusta eliminoida tytäryhteisön omistuksen eliminoinnin tavoin konsernissa.

Säätiöiden peruspääomat esitetään konsernitaseessa peruspääoman jälkeen esitettävällä erillisellä rivillä "Säätiöiden ja yhdistysten peruspääomat", koska erät eivät ole vapaasti konsernin käytettävissä. Konserniyhteisöjen oman pääoman erät on eriteltävä konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa.

3. Investointiin sisältyvien kustannuserien määrittäminen

Helsingin kaupungilla investoinniksi kirjataan vain sellaiset kustannukset ja menot, jotka ovat kirjanpitolain mukaan aktivointikelpoisia. Tässä luvussa käydään läpi investointihankkeisiin liittyvät kustannukset ja niiden edellytykset kirjaamiseksi investoinniksi ja investointimäärärahan käyttöön.

3.1. Hankintamenon määritelmä

Suunnitelmapoistojen pohjana on pysyvien vastaavien hankintameno. Hankintamenoon luetaan pääsääntöisesti sen hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet välittömät menot.

Varsinaisen ostohinnan lisäksi hankintamenoon luetaan kuljetuksista, asennuksista, käyttöönottokoulutuksista ja muista vastaavista toimenpiteistä aiheutuneet menot. Käyttöönottokoulutuksella tarkoitetaan koulutusta, jossa koulutetaan investointihyödykkeen avainkäyttäjiä hyödykkeen tekniseen ylläpitoon tai hallinnointiin. Investointihyödykkeen loppukäyttäjien kouluttaminen ei lukeudu käyttöönottokoulutukseksi, vaan käsitellään käyttötalouden kuluna. Myös ylläpito, huolto ja muu hyödykkeen ennallaan ja käyttökuntoisena pitäminen käsitellään käyttötalouden kuluna.

Pysyvien vastaavien hyödykkeen hankintameno ei lueta kaupungin toimintatavoista tai investointien hankintatavoista aiheutuvia kustannuksia. Toimintatapaan liittyviä kustannuksia ovat esimerkiksi erilaiset kuntalaiskuulemisten kustannukset, jotka eivät ole aktivointikelpoisia. Myöskään investointien kilpailuttamisen kustannukset eivät lähtökohtaisesti ole aktivointikelpoisia. Kilpailuttaminen hankintatapana on kaupungin tavanomainen hankintamenetelmä, eikä sillä ole vaikutusta kyseisen investointihyödykkeen arvoon. Kilpailuttamisesta aiheutuvat kustannukset ovat kaupungille jatkuvan toiminnan kustannuksia ja niitä käsitellään siten käyttötalousmenoina.

Itse valmistetun pysyvien vastaavien hyödykkeen hankintamenoksi katsotaan valmistusarvo, johon sisällytetään hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet välittömät menot. Valmistuksessa käytetyt ostetut aineet, tarvikkeet, asennusmenot ja palvelut sekä alihankinnat luetaan osaksi hankintamenoa siten, että ostohinnasta saadut alennukset sekä vähennettävä ja palautettava arvonlisävero vähentävät hankintamenoa luettavien menojen määrää. Hankintamenoon voidaan sisällyttää myös mainittujen menojen rahat ja rakennuslupamaksut.

Kaupungin palveluksessa olevien, hyödykkeen valmistukseen osallistuvien henkilöiden palkat sosiaalikulustuksineen voidaan sisällyttää hyödykkeen hankintamenoa, mikäli työsuoritusten määrä on kirjanpidossa kohdistettu valmisteltavalle hyödykkeelle. Asiasta ohjeistetaan tarkemmin kappaleessa 3.3.

3.2. Välittömät menot

Hyödykkeen hankintamenoon luetaan hyödykkeen hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet välittömät menot. Varsinaisen ostohinnan lisäksi hankintamenoon sisällytetään esimerkiksi rahti-, maahantuonti- ja asennusmenot. Mahdolliset saadut alennukset vähentävät hankintamenoa. Rakentamisaikaisen lainan korkomenot lasketaan osaksi investointia (ATT:n ja yhtiömuotoiset hankkeet). (KPL 4:5.3 §)

Arvonlisäveropalautuksiin tai -vähennyksiin oikeuttavassa toiminnassa käytettävän pysyvien vastaavien hyödykkeen ostohintaan sisältyvää arvonlisäveroa ei lueta hankintameno.

Mikäli hyödykkeen käyttö on lopetettu kaupungin palvelutuotannossa, eikä sille kolmen seuraavan vuoden aikana tule käyttöä, on hyödykkeen jäljellä oleva kirjanpitoarvo poistettava kokonaan.

Esiselvitykset ja tutkimukset

Perustamis- ja tutkimusmenot kirjataan aina käyttötalouden vuosikuluksi ja ne edellyttävät varauksista käyttötalousmäärärahoihin. Perustamismenoilla tarkoitetaan yrityksen perustamisesta aiheutuneita menoja. Tutkimustoiminnan menoilla tarkoitetaan uuden tieteellisen ja teknisen tiedon tuottamiseksi ja ymmärtämiseksi tarpeellisia, suunnitelmallisesta tutkimustoiminnasta aiheutuneita menoja.

Esiselvitykset ja tutkimukset kirjataan pääsääntöisesti kuluksi. Tutkimuskustannukset eivät tuotaseeseen uutta aktivointikelpoista omaisuutta eivätkä nosta investointihyödykkeen arvoa. Tarvitavan tiedon hankinnasta syntyvät kustannukset eivät ole investointihankkeen aktivointikelpoisia kustannuksia. Investointihankkeita alustavat selvitykset, hankesuunnitelmat, kuntotutkimukset, kuntokartoitukset, erilaiset kartoitukset ja arvioiden teettäminen sekä muut tutkimukset eivät ole aktivointikelpoisia investointikustannuksia.

Aktivoitavat suunnittelu- ja kehittämiskustannukset

Hyödykkeen hankintamenoon luetaan pääsääntöisesti sen hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet välittömät menot, joihin katsotaan kuuluvaksi esimerkiksi rakennuksen, sillan, kadun tai puiston toteutuksen suunnittelumenot. Aktivoitavat suunnittelumenot eivät saa olla ennen investointiprojektin päättymistä vanhentuneita tai muuten toteuttamiskelvottomia. Keskenäiset valmistumattomat suunnittelumenot ja muut vastaavat menot poistetaan kertapoistona heti, kun hankkeen toteuttamisesta on luovuttu tai hankkeen toteutuminen ei ole todennäköistä.

Kehittämismenoja ei lähtökohtaisesti aktivoida. Aktivointi on tietyin edellytyksin mahdollista, jos kehittämismenojen odotetaan tuottavan tuloa useampana tilikautena. Aktivoidut kehittämismenot on poistettava suunnitelman mukaan vaikutusaikanaan. Kehittämismenojen aktivointi vaatii erillisen kanslian talous- ja suunnitteluosaston.

Muut pitkävaikutteiset menot ja rahoitusosuudet

Muita pitkävaikutteisia menoja ovat tietokoneohjelmistojen hankintaan liittyvät käyttöönottoprojektien kulut sisältäen projektinaikaiset lisenssimaksut. Osallistuminen valtion tie-, rata- ja vesiväylähankkeisiin sekä osakehuoneistojen peruseräosuudet ja muutostyöt.

Vuokratiloihin tehtävät muutostyöt tehdään vuokranantajan taseeseen vuokravaikutteisina.

Muut pitkävaikutteiset menot on poistettava suunnitelman mukaan vaikutusaikanaan tai enintään kymmenessä vuodessa (KPL 5:11 §).

Tavanomaista suuremmat rahoitusosuudet muiden yhteisöjen investointeihin merkitään muihin pitkävaikutteisiin menoihin olennaisuuden periaatetta noudattaen. Rahoitusosuuksia ovat esimerkiksi jäsenkunnan maksuosuus kuntayhtymän investointiin sekä kunnan osallistuminen esimerkiksi tytäryhtiön pysyvien vastaavien hankintamenojen rahoittamiseen. Muita yhteisöjä, joiden pysyvien vastaavien hankintamenoihin kunta voi osallistua, ovat tytäryhteisöt ja muut yhteisöt, jotka hoitavat kunnan tehtäviä tai joiden toiminnan tarkoituksena on tukea kunnan tehtäviin liittyviä päämääriä.

3.3. Investointiin sisältyvien henkilöstökulujen käsittely – valmistus omaan käyttöön

Pysyvien vastaavien hyödykkeen valmistuksessa käytettyjen kaupungin palveluksessa olevien henkilöiden palkat sosiaalikulunnuksineen voidaan sisällyttää hankintameno, mikäli henkilöiden valmistukseen käyttämien työsuoritusten määrä on kirjanpidossa kohdistettu valmistettavalle hyödykkeelle. Työsuoritusten hintana käytetään ko. henkilöiden keskimääräistä tuntipalkkaa, johon on laskettu mukaan keskimääräiset henkilösivumenot. Työtunnin hintaan voidaan sisällyttää myös keskimääräinen osuus sosiaalisten palkkojen (esim. lomapalkka) aiheuttamista menoista. Työtunnin hintaan ei lasketa mukaan välillisiä menoja, kuten esim. vuokrakustannuksia, tietotekniikka, henkilöstöetuja tai koulutuskustannuksia.

Kaupungin omasta suunnittelu- tai muusta työstä voidaan aktivoida vain välittömät investointihyödykkeeseen kohdistuneen työn kustannukset. Yleiskustannukset ja mahdollinen sisäinen kate eivät ole aktivointikelpoisia, ja ne tulee eliminoida tilinpäätöksessä. Aktivoitavat hankintamenot on aina voitava selvittää kirjanpitosoitteisiin perustuvan kirjanpidon tai kustannuslaskelman avulla.

Kaupungin käyttöön valmistettuun hyödykkeeseen sisältyvät palkat sosiaalikulunnuksineen esitetään tuloslaskelmassa toimintatuottojen jälkeen omana nimikkeenään Valmistus omaan käyttöön. Valmistus omaan käyttöön on tuloslaskelman vastakirjaus, jonka avulla tuloslaskelmaan kirjatut investointiin sisältyvät henkilöstömenot vähennetään tuloslaskelmasta.

3.4. Hallintokulut ja muut välilliset menot

Kuntien kirjanpidossa valmistuksen välillisten menojen aktivointi osaksi pysyvien vastaavien hyödykkeen hankintamenoa on mahdollista vain erityisistä syistä.

Välillisiä menoja ovat esimerkiksi

- aineiden ja tarvikkeiden hankintatoimen menot;

- hankinnan ja valmistuksen kuljetusmenot;
- varastoinnin ja muiden materiaalityöimintojen menot;
- hankinnan ja valmistuksen vakuutusmenot;
- tuotantolaitoksen käyttömenot;
- tuotantorakennusten, -koneiden ja -kaluston korjaus- ja kunnossapitomenot;
- tuotannon suunnittelun, ohjauksen ja laadunvalvonnan menot;
- tuotantojohdon ja tuotannon tukitoimintojen palkka- ja henkilösivumenot;
- tuotantolaitoksen muut hallintomenot.

Helsingissä välillisiä menoja ei pääsääntöisesti sisällytetä investointimenuon. Poikkeuksista on sovittava kanslian talous- ja suunnitteluosaston ja taloushallintopalveluiden kanssa. Eri-tyiset syyt aktivoinnille on perusteltava ja tilinpäätöksen liitteeksi on hankintamenuon akti-voiduista välillisistä kustannuksista laadittava selvitys kustannuslaskelman tai -laskelmien avulla.

Kunnan tai kuntayhtymän hankkiessa kunnan toiselta toimintayksiköltä aineellisen tai aineetto-man pysyviä vastaavia hyödykkeen käsitellään tätä sisäistä hankintamenua kirjanpidossa ja taseessa samalla tavalla kuin kunnan ulkoista hankintamenua.

Kunnan tai kuntayhtymän tilinpäätöstä varten sisäinen hankintamenu on kuitenkin eriteltävä si-ten, että **olennaiset sisäiset katteet voidaan eliminoida**. Sisäiset katteet eliminoidaan kunnan tai kuntayhtymän tasetta laadittaessa niistä taseen vastaavien eristä, joihin ne sisältyvät, sekä omasta pääomasta. Sisäisten katteiden muutos eliminoidaan tilikauden tuloksesta. **Epäolennai-set sisäiset katteet voi jättää eliminoidamatta.**

3.5. Investointeihin saadut valtion- ja muut avustukset

Kaupungin investointia varten saatu valtionosuus, investointiavustus tai muu rahoitusosuus kirja-taan investoinnin hankintamenuon vähennykseksi. Kirjaamisen edellytyksenä on, että avustus tai rahoitusosuus on annettu tietyn hankintamenuon kattamiseksi. Tällöin investoinnin arvona kirjan-pidossa pidetään saadulla avustuksella vähennettyä hankintamenuon määrää.

4. Pysyvien vastaavien kirjanpito

Helsingin kaupungilla vastuu pysyvien vastaavien käyttöomaisuuden kirjauksista on jokaisella toimialalla ja vastuu kirjanpidosta on keskitetty taloushallintopalveluliikelaitokseen (Talpaan).

4.1. Keskenkäisöt

Keskenkäisöt sisältävät pysyvien vastaavien aineellisten hyödykkeiden ennakkomaksut ja valmisteilla olevista investoinneista aiheutuneet hankintamenot. Keskenkäisöt voivat koskea sekä omaa valmistusta että ostoja ulkopuolisilta.

Keskenkäisöt on siirrettävä valmiiseen omaisuuteen, kun hyödykkeen vastaanottotarkastus on tehty ja se on valmis käyttöönottavaksi. Valmistuvaa investointikohdetta voidaan myös kirjata valmiiksi osittain, esimerkiksi investointihankkeessa rakennetaan kaksi taloa, joista toinen otetaan käyttöön aiemmin, jolloin käyttöönottettava talo kirjataan valmiiksi, vaikka toinen on vielä keskenkäisy tai toisena esimerkkinä järjestelmähankinta, jossa järjestelmää otetaan käyttöön vaiheittain, käyttöönottettu osuus järjestelmästä kirjataan heti valmiiksi, vaikka koko järjestelmä ei olisikaan valmis. Keskenkäisön käyttöomaisuuden hankkeiden valmistumisesta tulee seurata aktiivisesti ja ilmoittaa valmistumisesta Taloushallintopalveluihin poistojen käynnistämistä varten.

4.2. Valmis käyttöomaisuus

Toisinaan hankinnoissa esim. rakennusten kohdalla, saattaa tulla käyttöönottotarkastuksen jälkeen vielä lisäkustannuksia esim. vastaanoton jälkeiset urakkaerät tai takuuajan kustannukset. Nämä kirjaukset eivät saa viivästyttää kohteen valmiiksi kirjaamista ja käyttöönoton jälkeen saapuneet laskut aktivoidaan suoraan valmiiseen käyttöomaisuuteen laskujen kirjausajankohtien mukaisesti.

Jos keskenkäisy käyttöomaisuus jää aktivoimatta oikea-aikaisesti valmiiseen käyttöomaisuuteen, poistot jäävät suorittamatta ja tilikauden tulos on virheellinen.

4.3. Suunnitelman mukaiset poistot

Pysyvien vastaavien aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden hankintamenot tulee poistaa vaikutusaikanaan eli taloudellisena pitoaikana. Taloudellista pitoaikaa määriteltäessä huomioidaan muun muassa ylläpitokustannusten kehittyminen, tehokkuusvaatimukset ja korvausinvestoinnin ajoittaminen. Investointi voi olla käyttökelpoinen pitempään kuin sitä kuitenkaan on taloudellisesti järkevä käyttää.

Helsingin kaupungin suunnitelman mukaiset poistot tehdään tasapoistomenetelmällä.

Suunnitelman mukaiset poistoajat (taloudellinen pitoaika) määrittyvät käyttöomaisuuskohteelle sen mukaan, mihin käyttöomaisuusluokkaan kohde kuuluu.

Voimassa olevat käyttöomaisuusluokat ja niiden poistoajat löytyvät [täältä](#).

4.4. Käyttöomaisuusrekisterin ylläpito

Inventointi

Käyttöomaisuusrekisteriä ja sen tietoja tulee ylläpitää sekä päivittää jatkuvasti. Rekisterin tulisi olla mahdollisimman reaaliaikaisesti päivitetty.

Käyttöomaisuusrekisterin inventointia tulee myös tehdä säännöllisin väliajoin, vähintään vuosittain. Tässä yhteydessä olisi hyvä tallentaa tarkentavia tietoja käyttöomaisuudelle, jotta ne ovat myöhemmin paremmin löydettävissä. Tämän vuoksi olisi käyttöomaisuusyksiköt nimettävä mahdollisimman tarkalla tasolla sisältäen esim. merkki- ja mallitiedot, ajoneuvon rekisteritunnus sekä muut mahdolliset kohteen löydettävyyttä parantavat tiedot.

Koneet ja laitteet, joiden hankinta-arvo on 1 500–9 999 euroa ja joiden käyttöikä on vähintään 3 vuotta, kirjataan vuosikuluksi ja rekisteröidään irtaimistorekisteriin. Rahoitusjohtaja antaa tarkempia ohjeita irtaimen käyttöomaisuuden rekisteröinnistä ([linkki](#)).

Myynti

Myyntien yhteydessä on aina tarkastettava, onko kyseinen kohde käyttöomaisuusrekisterissä. Käyttöomaisuusrekisteriin merkityn kohteen myyntikirjauksen yhteydessä tehdään kirjaukset myös tasetileille.

Jos kohdetta ei löydetä rekisteristä, tehdään myyntikirjaus ilman tasetili-kirjauksia. Tällaisesta kirjauksesta on muistiositteeseen tai sen liitteeseen liitettävä perustelu, miksi kyseistä kohdetta ei rekisteristä löydy. Jos kohde kuitenkin on rekisterissä ja sen tietoja ei löydetä, jää se rekisteriin virheellisesti.

Myyntit voivat käsittää maa-alueita, rakennuksia tai irtainta käyttöomaisuutta. Maa-alueiden myynneistä tulee toimittaa Facta-raportti ja rakennuksien myynneistä tarvitaan kauppakirja myyntikirjauksia varten. Irtaimen käyttöomaisuuden osalta tulee tarvittaessa toimittaa kauppakirja tai päätös kohteen myynneistä.

Myyntit tarvittavine tietoineen on ilmoitettava mahdollisimman pian, jotta ne saadaan käsiteltyä oikealle tilikauden kuukaudelle.

Romutukset ja purkaminen

Kun käyttöomaisuuskohde poistetaan käytöstä tuhoutumisen, varkauden tai muun käyttökelvottomuussyyn vuoksi, suoritetaan romutus, jossa mahdollinen kohteen jäännösarvo kirjataan 720500 Kertaluonteiset poistot-tilille.

Toimiala lähettää kohteen käyttöomaisuusyksikön tiedot ja romutuspäätöksen Talpaan. Romutus tehdään myös kaikille käyttöomaisuusyksikön alanumeroille, jos niitä tarkistuksessa löytyy.

0-arvoista käytössä olevaa käyttöomaisuuskohdetta ei saa poistaa käyttöomaisuusrekisteristä.

Arvonlennukset

Jos pysyviin vastaaviin kuuluvan hyödykkeen todennäköisesti kerryttämän tulon tai jäljellä oleva käyttöaika palvelutuotannossa arvioidaan olevan pysyvästi vielä poistamatonta hankintamenoa pienempi, erotus on kirjattava kirjanpitolain mukaisesti arvonalennuksena kuluksi.

Olellaiset muutokset pysyvien vastaavien tulonodotuksissa tai arvo kunnan palveluntuotannossa tulee ensisijaisesti ottaa huomioon poistosuunnitelmaa muuttamalla ja tarvittaessa tekeillä lisäpoisto. Suunnitelmanmukaiset poistot ovat aina ensisijaisia arvonalentamisena vähentämiseen nähden.

Mikäli hyödyke tuhoutuu tulipalossa kokonaan tai tulonodotukset muuttuvat olennaisesti tai poistuvat kokonaan sen käyttötarkoituksen muutoksen takia, esitetään kulukirjaus tuloslaskelmassa erikseen arvonalentumisena.

Lähteet

Yleisohje kuntien ja kuntayhtymien pysyvien vastaavien kirjaamisesta 31.10.2023, [linkki](#)

Kunta-AURA – talousraportoinnin käsikirja Versio 3.2, julkaistu 15.11.2023, [linkki](#)

Taloushallintopalveluliikelaitoksen käyttöomaisuuteen liittyvä ohjeistus, kaupungin intranet 3.6.2024 ([linkki](#))

Liite 1. Puistosuunnitelmien laatimisen prosessikuvaus

Puuostosuunnitelman laatiminen

Toimittaja	Syöte	Prosessi	Tuotos	Asiakas
Toiminnanohjaus, lautakunta	TS: investointien toimintasuunnitelma (päättös projektin käynnistämiseksi, rahavaraukset)	1. Resurssit ja aikataulu Sävi Puistosuunnitelman tavoitte-alkataulu projektipäällikön kanssa	1. Resurssit ja aikataulu	Arkisto, oma työskentely
Masu, Kuva	Vaivis hankke-ohjelma TAI muu projektin sisällön määritys (mitä, missä, tavoitteet, reunaehdot jne.)	2. Käynnistä hanke Hanki lahtoinaisto Kokoa suunnittelu-ryhmä ja pidä aloituskokous	2. Käynnistä hanke	Rakennuttaja
Toiminnanohjaus (kanslia)	TAE:n alkatauluvalotte	3. Johda puisto-suunnittelua Viimeistele päätösaikarajat ja pyydä vienti-aihoon	3. Johda puisto-suunnittelua	Rakennuttaja
Projektialueiden projektipäälliköt	Projektialueilla kohde laetaan investointiohjelmaan	4. Johda rakennus-suunnittelua Viimeistele suunnitelmat (sis. vuoro-vaikutus)	4. Johda rakennus-suunnittelua	Rakennuttaja
Esihenkilö, lautakunta, tms	Adhoc-projektit (esim. poliittiset)	5. Tee rakennuttamis-toimeksianto Viimeistele rakennuttamis-toimeksianto	5. Tee rakennuttamis-toimeksianto	Projectwise, Arkisto
Kanslia	Omastaadi	6. Johda työmää-alkaista suunnittelua Tarkasta esikopiot	6. Johda työmää-alkaista suunnittelua	Projectwise, Arkisto
Kappa-järjestelmä	Käyttötalouden suunnittelutarpeet ?	7. Pääta hanke Hyväksy puisto-suunnitelma Laadi esittely ja päätösaikarajat tarkasta päätös-esityksineen	7. Pääta hanke	Projectwise, Arkisto
		8. Päättös / tarkastus		
		9. Jono / varasto		

Liite 2. Investointilaskelmapohja

KUSTANNUS-HYÖTYANALYYSIN YHTEENVETO JA TULOKSET

Ohjeet

Investointia koskevat tiedot syötetään sinisellä pohjalla oleviin kohtiin. Voit tarvittaessa muuttaa valkoisella pohjalla olevia selitetekstejä. Harmaalla pohjalla olevat luvut päivittyvät automaattisesti Kustannus-hyötyanalyysi -välilehdelle syötettyjen tietojen perusteella. Jos lisäät taulukkoon rivejä tai poistat rivejä, tarkista muutosten vaikutus laskentakaavoihin ja viittauksiin.

Toimiala		Pvm	
Yksikkö			
ICT-hankkeen omistaja			
Laskelman laatija			

Investointikohde	
------------------	--

Investointikohteen lyhyt kuvaus:

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Yhteensä
Investointimenot, €	0	0	3 000 000	0	0	0	0	0	3 000 000

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Yhteensä
Käyttö- ja ylläpitokustannukset, €	0	0	0	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	1 000 000
Säästöt+tuotot, €	0	0	0	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	3 750 000
Netto, €	0	0	0	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	2 750 000

Investoinnin valmistumisvuosi	2029
Investoinnin arvioitu taloudellinen pitoaika	10
Laskentakorko	3,5 %

Syötä laskentakorko muodossa "5 %" tai "0,05".
 Taloudellinen käyttöikä investoinnin aloitusvuodesta laskien
 Talous- ja suunnitteluosaston vuosittain vahvistama laskentakorko desimaaleina (vuonna 2024 3,5%).

Investoinnin takaisinmaksuaika (ilman diskonttausta)	10,45
Investoinnin takaisinmaksuaika (diskontattu)	11,16
Investoinnin nettonykyarvo (NPV)	339 780

Investoinnin sanalliset perustelut / ei-rahassa mitattavat hyödyt (esim. kuntalaisvaikutukset, henkilöstövaikutukset jne.):