

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

- Toimintaohjeita hallituksen jäsenille

SISÄLLYS

1. Esipuhe – julkaisun tavoitteet	
2. Mihin kiinnittää huomiota isännöitsijän tilinpäätösehdotuksessa	5
Hallituksen jäsenen päätehtäviä tilinpäätökseen liittyen	
2.1 Tukea ammattilaisen – isännöitsijän ja kirjanpitäjän – työtä	
2.2 Tukea osakkaiden ja tilinpäätöksen lukijoiden tiedonsaantia	
3.3. Miettiä erityisten olosuhteiden huomioon ottamisen tarvetta	
3. Tilinpäätökseen valmistautuminen käytännössä	15
3.1 Tilinpäätöksen osien valmistelusta jo tilikauden kuluessa	
3.2 Talousarviota laadittaessa	
3.3 Päätöksenteon yhteydessä	
3.4 Sopimusmuutosten yhteydessä	
3.5 Erityisten tapahtumien johdosta	
3.6 Toteutuneen aiheuttamat poikkeamat suunnitellusta	
3.7 Poikkeavien tapahtumien vaikutus talousarvioon ja tuleviin päätöksentekotarpeisiin	
3.8 Tehokkaan tilintarkastuksen edistämisestä	
4. Olennaisuusperiaatteen noudattamisesta	26
5. Läpinäkyvyysperiaatteesta	28
6. Valmistauduttaessa hankitun tiedon hyödyntäminen muussa hallitustyössä	30
LIITTEET	34
Tilinpäätöksen uudistustarpeita	
Tietolähteitä	
Päätöksenteko – toimivaltakaavio	

Julkaisujemme ja niihin liittyvien koulutustoimintamme kotisivut:

www.tilinpaaosopas.fi ja www.toiminnantarkastus.fi

Toimistomme kotisivut: www.asoytilintarkastus.fi

Ilkka OT Tähtinen: ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖS – Toimintaohjeita hallituksen . . .

1. ESIPUHE

Tällä julkaisulla on kaksi tavoitetta:

- Korjata hallituksissa yleinen virheellinen kuva taloyhtiön tilinpäätöksestä rakettitieteenä. Hallituksen jäsenenä toimivan osakkaan ei tarvitse opetella yksityiskohtaisia tilinpäätössääntöjä eikä kirjanpitolakia ollakseen merkittävästi hyödyksi tilinpäätöstä valmisteltaessa.
- Osoittaa esimerkein sekä yhtiölle että sen osakkaille olevan - paitsi hyvän tilinpäätöksen - myös yhtiön tehokkaan hoidon kannalta tärkeitä, että hallituksen jäsenet valmistautuvat tilinpäätökseen huolella – jo tilikauden aikana.

Kirjanpitolain ja asunto-osakeyhtiölain tilinpäätökseen liittyviä pykäläiä on useita kymmeniä. Kirjanpitolautakunta on esittänyt kannanottoja, kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä on kirjoitettu laajasti ja yksityiskohtaisesti.

Hallituksen jäsenen toiminnan kannalta kuitenkin riittää pitkälle seuraavan tiivistelmän pitäminen mielessä:

Tilinpäätökseen liittyvien säännösten tavoite on ensisijaisesti varmistaa, että lukijalle annetaan olennaisesti oikea ja riittävä kuva taloyhtiön taloudesta, hallinnosta ja kiinteistön kunnosta sekä niihin liittyvistä merkittävistä tulevista tarpeista.

Niinpä yhtiön toimintaa seuraava hallituksen jäsen kykenee antamaan tärkeän panoksen oikeiden riittävien tietojen antamiseksi: Terve järki ja huolellisuus riittävät pitkälle.

Tilinpäätöksen asiallisuuden varmistamista edellyttämään paneutumista on järkevää hyödyntää myös yhtiön toiminnan ohjaamisessa ja yleisen päätöksenteon valmistelussa.

Tilinpäätöstyö tukee tehokkaasti myös yhtiön muuta toimintaa. Voidaan tietysti perustellusti väittää, että tässä valittu lähestymis-

Ilkka OT Tähtinen: ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖS – Toimintaohjeita hallituksen . . .

tapa - haetaan tilinpäätöksen oikeellisuusvaatimuksesta perusteluja asioiden huolellisen hoitamisen ja seuraamisen tarpeelle – on kuin yrittäisi puuhun latvan kautta. Eikö olisi luontevampaa lähteä siitä, että asiat on hoidettava huolella ja tällöin oikean tilinpäätöksen tekokin helpottuu automaattisesti?

Tilinpäätöslähtöinen katsantokulma on kuitenkin tämän kirjoittajan mielestä luonteva tapa aloittaa hallitustyön tehostaminen niissä – käytännön kokemuksen mukaan erittäin yleisissä – tapauksissa, joissa hallitus on jättäytynyt liiaksi ammattiisännöinnin varaan:

Kunnollisen hallitustyöskentelyn merkitys koko taloyhtiön asioiden hoidolle käy helpommin ja nopeammin ilmi, kun asioita tarkkaillaan tilinpäätöspaketin muodostaman kokonaiskuvan kautta. Tarkoitus on, että jäljempänä esitettävät esimerkit tilinpäätöksen ja taloyhtiön toiminnassa ilmenneiden ongelmien välisestä yhteydestä rohkaisevat hallituksen jäseniä aloittamaan toimintansa tehostamisen.

Kunhan keskitytään olennaisimpiin asioihin, on hallituksella erinomaiset mahdollisuudet toimia tärkeänä tukena ammatti-isännöidyissä yhtiöissä. Tilinpäätös taas on se, jonka kautta on helppoa tarkentaa näkökulma olennaisuuksiin, koska sen ydintavoite on antaa lukijoille tietoa olennaisista asioista.

Toinen keskeinen asia on muistaa tilinpäätökseen valmistautumisen olevan kokovuotista – ei jälkikäteistä - toimintaa.

Lähtökohtana ei tässä ole se, mistä asioista hallituksen jäsen voi joutua korvausvastuuseen, vaan tilinpäätökseen valmistautumiseen liittyviä asioita selvittää olettaen, että hallituksen jäsenet haluavat muutoinkin pyrkiä edistämään työskentelyssään tehokkaasti yhtiönsä, kaikki osakkaiden - ja samalla omaakin – etua.

Jatkossa käsitellään tilinpäätösasioita kolmesta näkökulmasta:

1. **Hallituksen jäsenten on syytä pyrkiä paneutumaan tilinpäätöksen olennaisiin tietoihin ja niiden oikeellisuuteen ja riittävyteen.** Vastaahan yhtiön tilinpäätöksen allekirjoitushetkellä toimiva hallitus yhdessä isännöitsijän kanssa allekirjoituksellaan tästä merkittävästä asiakirjasta.

On selvää, että asunto-osaakeyhtiö- ja kirjanpitolain sekä verosäännösten tuntemus antaa hallituksen jäsenelle lisäeväitä tilinpäätöksen arvioimiseen. Lähtökohtana voi kuitenkin pitää, että tässä jatkossa esitettävät tiedot auttavat pitkälle varmistamaan asiallisen tilinpäätöksen tekoa ammattitaitoisen isännöitsijän ja kirjanpitäjän rinnalla.

2. **Tilannetta tulee seurata tilinpäätökseen valmistautumista varten jatkuvasti eikä vasta tilikauden loputtua.** Tilinpäätöskokoukseen valmistautuminen on syytä ymmärtää laaja-alaisesti. Muutoin unohtuu helposti tärkeitä asioita, kun kiirekin painaa. Esimerkkejä tilinpäätöksen kannalta keskeisistä asioista ovat päätöksenteko kokouksissa ja talousarvion toteutumisen seuraaminen.
3. **On luontevaa ja hyödyllistä käyttää tilinpäätökseen valmistautuessa toiminnasta järjestelmällisesti kerättyä tietoa hyväksi myös yleisen hallitustyöskentelyn, suunnittelun ja päätöksenteon tukena.** Näin tilinpäätöksen laadinta tukee taloyhtiön huolellista ja tehokasta hoitoa varmistuessaan, ettei käytännön työskentelyssä unohdu merkittäviä asioita.

Tekstiosuuden tarkoitus on mahdollistaa parin tunnin lukemisella hallituksen jäsenten tehokkaampi tilinpäätösasioihin paneutuminen ja hallitustyön yleinenkin kehittäminen.

Liiteosassa on esitetty hieman tilinpäätöksen kehitystarpeisiin liittyviä mielipiteitä osakkaiden tiedonsaannin paremmaksi tyydyttämiseksi ja hallituksen päätöksentekoon liittyvä toimivaltakuvaus, sekä viitteitä tietolähteisiin.

Näitä ohjeita ja esimerkkejä käytäntöön sovellettaessa on erittäin tärkeätä muistaa, että hallitustyön onnistumisen edellytyksen välttämätön perusta on olennaisuuksiin keskittyminen – ja tämä pätee myös tilinpäätöstä käsiteltäessä.

Muussa tapauksessa toiminta epäonnistuu varmasti, kun juututaan lillukanvarsiin ja isot asiat jäävät huolehtimatta. ”Paras on hyvän pahin vihollinen” voisi tilinpäätöksen käsittelyn yhteydessä kuulua vaikkapa seuraavasti: ”Varmin tapa lisätä vaaraa siihen, että epäonnistutaan taloyhtiön ja sen osakkaiden kannalta merkittävimmissä asioissa on yrittää tehdä kaikki pienintä piirtoa myöten oikein.”

Ja lopuksi: Yhtiön johdolla on lain mukaan velvollisuus antaa tarvittavia tietoja tilintarkastusta varten. Käytännössä hallituksen jäsenet voivat vaikuttaa usein vaikuttaa vähällä vaivalla merkittävästi tarkastustyön tehokkuuteen. Siis edistää osakkaille annettavan tiedon asianmukaisuuden ja luotettavuuden varmistamista:

4

Usein tasokkaissakin isännöitsijätoimistoissa kiinnitetään liian vähän huomiota siihen, että tehokas tilintarkastus edellyttää järjestelmällistä ja riittävän kattavaa tietoa kirjanpitoaineistosta ja päätöksenteon taustoista. Eräitä vinkkejä asiaan liittyen kohdassa 3.8.

Kiitos!

KTM Tapio Tikkanen on ystävällisesti kommentoinut tekstiä loppuvaiheessa auttaen mm. poistamaan eräitä asiavirheitä.

Kiitos myös toimistomme pitkämielisille kanssatarkastajille!

Esitystyylistä ja kannanotoista olen luonnollisesti vastuussa yksin.

Helsingissä 7. tammikuuta 1011

Ilkka OT Tähtinen