

NÄIN ARVIOIN ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TALOUSASEMAA

Tilinpäätösohjeista ja malleista puuttuu keskeistä tietoa,
niinpä ne puuttuvat usein tilinpäätöksistäkin

Vinkki vastiketason riittävyyden arvioimiseksi tilinpäätöksestä:

Yhtiön taloudellisen aseman ja hoitovastikkeen riittävyyden arviointi on yleensä jätetty toimintakertomuksessa liian vähälle huomiolle.

Hallituksen jäsenen onkin syytä esittää ennen hallituksen tilinpäätöskokousta isännöitsijälle seuraavat täydentävät kysymykset:

Mikä on yhtiön hoitorahoitusasema tilinpäätöshetkellä?

Ja kertoa tarvittaessa, mistä uudessa tunnusluvussa, hoitorahoitusasemassa on kyse:

- +/- Hoitojäämä
- Hoitolainat
- Shekkitili- / muun tilin limiitin käytössä oleva määrä

= Hoitorahoitusasema

=====

Se osoittaa, miten yhtiön osakkailta keräämät hoitupuolen vastikkeet ovat koko yhtiön toiminnan aikana riittäneet kattamaan yhtiön menot. Hoitovastikejäämähän sitä ei kerro, vaan ”paikattaessa kuralle mennyttä taloutta” nostamalla uusi laina, paranee hoitovastikejäämä, vaikei talousasema todellisuudessa parane.

Mikä on hoitovastikejäämän korjaustarve hoitolainan lyhennysajankohdasta johtuen?

Vastikejälkilaskelma on kirjanpitosäännösten mukaisesti tietoihin perustuva: Niinpä sinne sisältyy hoitolainalainakorkojen se osuus, joka on kertynyt tilinpäätöshetkeen mennessä, ellei viimeisin lainanlyhennys ajoittunut tilinpäätöshetkelle (esimerkiksi marras- joulukuun laskennallinen korko, jos lyhennykset ovat neljännesvuosittain ja seuraava siis esimerkissä tammikuun lopussa). Sen sijaan siellä ei ole mukana se osa lainanlyhennyksestä, joka olisi tullut olla kerättynä tilinpäätöshetkeen mennessä vastaavasti (esimerkin mukaisessa tilanteessa 2/3 tammikuussa maksettavaksi tulevasta lainanlyhennyksestä – 2000 € jos tammikuun lyhennyserä on 3000 €).

Yllä olevalle laskelmalle tulee siis ottaa hoitolainan lyhennystä koskeva oikaisu, jolla pienennetään hoitovastikejäämää (esimerkkitaapauksessa 2000 €).

(Lisäksi tulee harvinaisempina ottaa tarvittaessa huomioon mm. sellaisia kuin: keskeneräisten korjausten johdosta aikanaan tulevat vakuutuskorvaukset tai korjausavustukset, elleivät saatavina, tai vielä toteutumattomina kirjaamattomat osakeannit – esim. talonmiehen asunnon ”myynti”.)

Vastikkeiden riittävyyttä arvioidessa tulee pohtia myös onko tilanne saavutettu korjausvelan asiattomalla kasvattamisella, ja vastiketaso siis ollut riittämättömämpi kuin hoitorahoitusasema osoittaa.

On suotavaa, että esitetään isännöitsijälle tämän taloudellista tilannetta koskevan tiedon antamista jatkossa osana toimintakertomusta, jotta lukijat saisivat selkeän kuvan yhtiössä vallitsevan vastiketason riittävyydestä.

Lisätietoa taloyhtiöiden toimintakertomuksesta ja tilinpäätöksestä: www.tilinpaaotosopas.fi