

# Toiminta- kertomukset selviksi

Kirjanpidon tuloksena syntyneiden tilinpäätösraporttien avulla hallituksen on helppo luoda kuva taloyhtiön taloustilanteesta. Isännöitsijän kanssa keskustellen voidaan varmistaa, että toimintakertomus ja liitetiedot antavat riittävästi taustatietoa talouskehitykselle.

**Teksti:** Ilkka O.T. Tähtinen | **Piirros:** Pekka Hannula



**T**ilinpäätös- ja kirjanpitolainsäädännön tuntemus helpottaa hallituksen jäsenen paneutumista, mutta ei ole välttämätön edellytys. Tehokkaan hallustustyöskentelyn, isännöinnin asiallisuuden ja osakkaille annettavan tiedon olennaisen oikeellisuuden ja riittävyyden varmistaminen edellyttää hallituksen jäseniltä tilinpäätösraportteihin paneutumista, tervettä järkeä käyttäen.

Merkittävät puutteet tai virheet ammatti-isännöityjen talojen tilinpäätöspaketissa

eivät ole kovin yleisiä. Asioiden havainnollistamiseksi tämän artikkelin esimerkit koostuvat ongelmakuvauksista.

## Tilinpäätökseen paneutuminen

Tilinpäätöskäsittelyn onnistuminen edellyttää, että kukin hallituksen jäsen paneutuu aineistoon rauhassa ja ”kytkee olennaisuusvaihteen päälle”.

Kirjanpidon raporttien avulla voi virheellisen asenteen omaava hallituksen jäsen pilata mahdollisuudet osakkaiden kannalta hyvän ja selkeän tilinpäätöspaketin laatimiseen. Tavoitteenahan tulee olla päätöksentekijöille riittävät tiedot, muttei turhia – omaksumista vaikeuttavia – yksityiskohtia sisältävä kokonaisuus.

Väärin asennoitumalla menetetään myös tilaisuus yhtiön jatkotoiminnan rakentavaan suunnitteluun talusaseman arvioinnin perusteella. Pahimmillaan pilataan samalla yhtiön johdon sisäinen yhteistyöilmapiiri. Parhaaseen lopputulokseen johtaa rakentava asenne. Pyritään yhteistyöhön ja mahdollisten merkittävien puutteiden paikailuun tavoitteena hyvä tilinpäätöspaketti, ei oman etevyyden korostaminen.

## Luetaan ja sulatellaan

Tilinpäätöksen läpi käyminen kannattaa ryhmitellä seuraavasti:

Ensin luetaan pikaisesti läpi **toimintakertomus ja liitetiedot**, jotta jo kirjanpitoraportteihin paneuduttaessa tiedetään, mitä kirjanpitoon liittyviä asioita on jo selvitetty isännöitsijätoimiston tuottamassa versiossa.

Käydään läpi **talousarviovertailu** kiinnittäen huomiota siinä esiintyviin merkittäviin eroihin suunnitellun ja toteutuneen välillä. Niiden syitähän jo asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa selvittämään toimintakertomuksessa.

Katsotaan **vastikejälkilaskelmat**. Niiden suuret kertyneet ali- tai ylijäämät saattavat osoittaa ongelmia tai vääristymiä, jotka vaativat pikaisia toimenpiteitä vaikkapa osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun turvaamiseksi. Lisäksi vastikejäämät saattavat auttaa hahmottamaan talousarviopoikkeamien kokonaisvaikutuksen merkittävyyttä yhtiön taloudelle.

## Esimerkki 1

Hoitovastikkeet ovat esimerkki erästä, jossa varsin pienikin talousarvion ja toteutuneen välinen ero ansaitsee selvityksen toimintakertomuksessa. Hyvin vähäisiä, pyörityksistä johtuvia, eroja lukuun ottamatta hallituksen on siis syytä huolehtia siitä, että tilannetta kommentoidaan. Tavanomaisimpia ovat tilanteet, joissa budjetista poiketaan joko ylittään tai alittaen runsaalla kahdeksalla prosentilla talousarvion edellyttämästä määrästä.

OY Kiinteistöt AB		TALOUSARVIOVERTAILU			EUR
		Tilikausi 1.1. - 31.12.201x			02.01.201x Sivu 1(2)
		Toteutunut	Talousarvio	Ero	
		1.1. - 31.12.201x	1.1. - 31.12.201x		
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>					
Vastikkeet					
Hoitovastikkeet					
2000_Hoitovastikkeet					
		99000,00	108000	-9000	

Toimintakertomuksessa on tällöin syytä todeta:

”Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta periä tai jättää perimättä 9000 €, eli yhden kuukauden vastiketta vastaavan määrän, hoitovastiketta taloudellisen tilanteen antaessa siihen aihetta. Marraskuun hoitovastiketta ei peritty, sillä aiemmin luottotappioksi kirjattu 20 000 euron vuokra-asatava liikehuoneisto 2:n vanhalta, konkurssiin menneeltä vuokralaiselta saatiin 10 000 osalta, kun vuokralaisena olleen yhtiön osakas joutui suorittamaan konkurssipesälle korvausta.”

## Esimerkki 2

Toimintakertomuksen täydentäviä tietoja annettaessa tulee pohtia kommentitartarvetta osakkaiden päätöksentekotarpeiden kannalta, siis monipuolisesti. Esimerkkinä tilanne, jossa talousarviovertailun osoittama 15 000 euron korjausku-luylitys ei näy selvästi vastikelaskelmien hoitokäymästä, koska kyseisen yllättävän menon rahoitus on hoidettu yhtiön käytettävissä olevaa 15 000 euron shekkitili-limiittiä hyväksi käyttäen.

OY Kiinteistöt AB		TALOUSARVIOVERTAILU			EUR
		Tilikausi 1.1. - 31.12.201x			
		Toteutunut	Talousarvio	Ero	
		1.1. - 31.12.201x	1.1. - 31.12.201x		
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>					
Kunnossapitokulut					
Käyjäiset					
		25 000,00	10 000,00	15 000,00	
...					
<b>VASTIKEJÄLKILASKELMAT</b>		1.1. - 31.12.201x			
...					
Hoitovastikejäämä				-20	
Ed.tililik. Hoitovastikejäämä				100	
<b>Siiirtyvä hoitovastikejäämä</b>				<b>80</b>	

Toimintakertomuksessa on tällöin syytä todeta:

”Kattovuoto, aiheutti runsaan 15 000 euron ennalta arvaamattomat menot. Tästä johtuva talousarviolilytys vaikuttaa tarpeeseen nostaa hoitovastiketta, vaikka hoitovastikejäämä näyttää vastikejälkilaskelmalla olevan suunnilleen edellisuotilla tasolla. Tosiasiassa hoitovastike ei siis riittänyt tilikauden hoitomenojen kattamiseen, vaan yhtiö on velkaantunut kyseistä 15 000 euroa vastaavalla määrällä, joten tilanteen saattaminen yhtiössä tyydyttävänä pidettäväksi katsotulle tasolle aiheuttaa tarpeen nostaa vastiketasa tulevassa yhtiökokouksessa.”

## Esimerkki 3

Viimeisenä tapaus, joka osoittaa, miten tärkeätä olisi sisällyttää talousarviovertailuun myös pääomapuoli. Toistaiseksi osa isännöitsijätoimistoista jättää hoitokatteeseen jälkeisen osuuden pois talousarviovertailusta. Ratkaisua perustellaan muun muassa sillä, että mahdolliset osakkaiden lainaosuussuoritukset aiheuttavat talousarvioepoikkeamia niin pääomavastiketuottojen kuin korkokulujen osalta. Lainaosuuden maksamisen jälkeenhän ei kyseinen osakas enää maksa pääomavastiketta, eikä vastaavalta osin synny lainan korkomenojakaan.

Tästä huolimatta on syytä esittää talousarviovertailu. Tällaiset erot on helppo selvittää lyhyesti ja vaikkapa seuraavankaltaisten tilanteiden havaitseminen olisi helpompaa.

TALOUSARVIOVERTAILU		TULOSLASKELMAVERTAILU		31.12.201x	Ed. tilikausi
Tilikausi 1.1. - 31.12.201x		Tilikausi		100	50
Talouden t.t. - 31.12.201x	Talouden t.t. - 31.12.201x	Rahoitustuotot ja -kulut			
		Pääomavastikkeet		40000	60000
		Korkokulut		9000	9100
		KUITTOKATEHOITOKATE		50	91

Edellä on otteita vertailuraportista tilanteesta, jossa pääomapuolen osalta oli jätetty esittämättä talousarvioluvut. Kuvan vasemmanpuoleinen raporttiosa tyhjä hoitokatteen jälkeen.

Jos talousarviovertailu olisi tehty, olisi isännöitsijätoimistossa ryhdytty selvittämään eroa (talousarvioraportin toteutuneet korkokulut 9000 – talousarvion korkokulut 6000 = 3000) ja todettu virhe, vaikkei sitä kirjanpitositteiden käsittelyssä ollutkaan havaittu.

Tilintarkastuksessa todettiin lainamääräkehityksen ja lainakorkotason perusteella lasketun tilikauden korkokulujen määrän, 6000 euroa, ylittyneen 50 %:lla (toteutuneet -sarakeessa on 9000 euroa). Selviteltäessä asiaa kävi ilmi, että pankki oli perinyt kesäkuun lopulla 3000 euroa alkuvuoden korkoa ja joulukuun lopulla virheellisesti koko vuoden korot, 6000 euroa. Periaatteessa tilanne olisi voinut johtua siitäkin, että lainan korkotasoa olisi todella kaksinkertaistunut loppuvuodeksi aiemmasta. Tällöinkin asiaan olisi kuitenkin tullut kiinnittää huomiota ja selittää talousarviosta poikkeavaa kehitystä toimintakertomuksessa.

Tuloslaskelmavertailun korkokulumääräseurantakaan ei tässä tapauksessa herättänyt kysymyksiä yhtiössä, kun muutos oli vähäinen eikä muistettu, että edellisen vuoden lopulla oli vastaanotettu paljon lainaosuuksia. Korkomäärän pysymistä suunnilleen edellisuoden tasolla ei siksi hämmästely. Itse asiassa kysymyksiä olisi voinut herätä tuloslaskelmavertailunkin perusteella. Olisi voitu havaita, että vastiketuottojen määrä oli vähentynyt merkittävästi edellisuudesta. Tämän jälkeen olisi voitu miettiä, miksi korko- ja pääomavastike-erien kehitys edellisuudesta olivat ratkaisevasti erilaiset.

Virheen läpi menon olisi estänyt tehokkaasti myös se, että olisi laadittu tilikauden lopun tilanteesta lainaosuuslaskelma. Se on syytä tehdä silloinkin kun lainaosuuksia ei oteta vastaan tilinpäätösajankohtana. Jos olisi verrattu lainaosuuslaskelman ja vastikejälkilaskelman pääomavastikejäämää toisiinsa, olisi kyseinen noin 3000 euron ero osoittanut selvitystarpeen.

Edelleen kannattaa tutustua **tuloslaskelma- ja tasevertailuihin** (verraten tilikautta edelliseen) ja **tilikohtaisiin tuloslaskelma- ja tasevertailuihin**. Niiden muutokset tilikausien välillä saattavat myös joskus aiheuttaa tarvetta pohdintoihin silloinkin kun talousarviovertailu ei osoita eroja. On esimerkiksi luontevaa kertoa toimintakertomuksessa suppeasti, jos vuokratuotot autohallista ovat vähentyneet edellisestä tilikaudesta 60 %, vaikka talousarviovertailussa ei olisikaan eroa. Näin jos esimerkiksi tiedettiin etukäteen, että halli vaatii perusteellista remonttia ja pihakannen uusimista. Hallia ei suurimpana osana vuotta siis voida käyttää. Näin tilinpäätöksen lukijan ei tarvitse pohdiskella syytä tilanteeseen. Lisäksi hän saa tiedon siitä, että (tässä euromäärältäänkin merkittävänä oletettu) tuottojen lasku ei ole pysyvää. Taseen ja tuloslaskelman muutokset edellisestä vuodesta aiheuttavat vain osin pohdintatarvetta. Esimerkiksi korjauskulut vaihtelevat usein suunniteltujen hankkeiden mukaisesti, eikä niitä siis ole syytä kommentoida, ellei talousarviovertailuero sellaista tarvetta aiheuta.

**Tase-erittelyissä** on syytä kiinnittää erityistä huomiota saataviin. Mikäli esimerkiksi jonkun huoneiston osalta on pääsyt kehittymään merkittävä rästi, on syytä kommentoida tilannetta (huoneistoa mainitsematta) kertomalla yksittäisen rästin suuruus ja se, onko saatava allekirjoitushetkellä suoritettu vai kasvanut edelleen – sekä siinä tapauksessa selvitys suoritetuista ja aiotuista toimenpiteistä.

Heränneitä kysymyksiä verrataan toimintakertomuksessa esitettyihin taloutta koskeviin kommentteihin. Hallituksen tilinpäätöskokouksen keskustelujen varalle kannattaa samalla tehdä viitemerkinnät selvinneistä asioista niihin palaamisen helpottamiseksi. Jos pääkirja on käytettävissä, pyritään sen avulla saamaan lisäselvyyttä sellaisiin kysymyksiin, joista ei näyttäisi olevan selventävää tietoa toimintakertomuksessa.

Lopuksi arvioidaan vielä kerran kutakin avoimeksi jäänyttä asiaa. Useimmiten kommentoimattomat asiat ovat vähämääräisiä ja niitä ei kannata ottaa esille. Muutoin pikkuaasioiden käsittely hallituksessa saattaa estää olennaisiin asioihin keskittymisen. Pahimmillaan ”pilkku-

liisitoiminnalla” aiheutetaan todellista vahinkoa.

Hallituksen jäsenen panosta tilinpäätöspaketin teossa ei ratkaise se, kuinka pitkä kysymyslista on, vaan esitettävien kysymysten ja kommenttien merkityksellisyys. On hyödyllisempää esittää yksi olennainen kysymys tai kommentti. Esimerkiksi: ”Toimintakertomukseen lienee syytä lisätä selvitys sille, että toteutuneet korjauskulut ovat moninkertaiset talousarvion 15 000 euroon verrattuna. Lukijalle ei muutoin selviä, että ero johtuu talousarvion ulkopuolella erillisenä toteutetusta hankkeesta. Lisäksi lienee syytä selvittää, että talousarvion sisältämät korjauskulut alittuivat 30 %, koska ennalta arvaamattomiin korjaustarpeisiin varattua 5000 euroa ei tarvittu.” Esimerkissä on oletettu, että yhtiö on pieni, joten poikkeama on olennainen.

Suoritettuaan tilannearvon hallituksen jäsen toimittaa mahdolliset aiheelliseksi katsomansa kommentit isännöitsijätoimistolle. Tämä tulee tehdä hyvissä ajoin, jotta toimistolla ehditään muutoinkin ruuhkaisessa tilanteessa paneutua riittävästi selvittelyyn. Näin saadaan tarvittaessa isännöitsijältä täydennetty versio tilinpäätöskokousta varten tai vaihtoehtoisesti perustelut sille, ettei tarvetta muutoksiin ole. Kommenttien toimittaminen etukäteen on tärkeää siksi, että usein selvittelyt vaativat myös esimerkiksi kirjanpitäjän tukea, jota kokoukseen ei aina ole saatavissa.

Helmikuussa kirjakauppoihin tulevaan *Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös osakkaan kannalta* -julkaisuun perustuvat esimerkit pyrkivät kirjanpitoraporttiosin havainnollistamaan, miten hallituksen jäsen voisi raportit saatuaan toimia. ■

**Lisätieto:** Suuriin hankkeisiin liittyviä toimintakertomustietoja on selvitelty Ilkka Tähtisen artikkeleissa Kiinteistölehdessä numeroissa 10/2008 ja 1/2009. Ne löytyvät myös osoitteesta [www.tilinpäätösopas.fi](http://www.tilinpäätösopas.fi).

*Artikkelin laatija, HTM-tilintarkastaja Ilkka O.T. Tähtinen on osallistunut 40 vuotta taloyhtiöiden tilintarkastuksiin ja toimii Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy Helsingissä, joka kuuluu Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus -ryhmään.*

## Toiminta esimerkkitapauksessa

Oletamme tässä tilinpäätöksen edellä esitetyllä tavalla puutteelliseksi. Hallituksella olisi käytössä vain ne tiedot, jota kirjanpitoraporteissa esitettiin - ei siis korko- ym. pääomavastikkeisiin liittyviä eräiä talousarviovertailussa eikä tilinpäätöshetken lainaosuuskalkelmaa.

**Tuloslaskelmavertailun** kehityksen yleistä johdonmukaisuutta kannattaa seurata. Tässä olisi tullut miettiä tai kysyä isännöitsijältä, mistä johtuu, että pääomavastikkeiden määrä on pienentynyt merkittävästi edellisvuodesta, mutta korkokulut eivät olleet vastaavasti laskeneet. Sen selvittämiseksi olisi voinut tutustua **tilikohtaiseen tuloslaskelmavertailun** Korkokulut, Pääomalaina 1 -tiliin.

Korkokulut, Pääomalaina 1 -tilin tilanteen johdosta olisi ollut syytä tutustua **pääkirjan** Korkokulut, Pääomalaina 1 -tilin tapahtumiin, jos pääkirjaan voi tutustua jo tässä vaiheessa:

TILIKOHTAINEN		31.12.201x			
TULOSLASKELMAVERTAILU		Tilikausi	Ed. tilikausi		
...					
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>					
Pääomavastikkeet					
Pääomavastike 1		40000		60000	
Korkokulut					
Korot Luotollinen shekkitali		20		10	
Korkokulut, Pääomalaina 1		9000		9100	
...					
<b>PÄÄKIRJA 1.1. - 31.12.201x</b>					
Tos	Pvm	Selite	Debet	Kredit	Saldo
...					
<b>8631 Korkokulut, Pääomalaina 1</b>					
98	30.6.	X-pankki Lainakorko - 30.6.	3000		3000
165	1.12	X-pankki Lainakorko - 31.12.	6000		9000

Silloin voitaisiin täsmentää isännöitsijätoimistolle tehtävä kysymys muotoon: ”Onkohan joulukuun korkoerässä jotain poikkeuksellista – korkotaso ei liene noussut loppuvuodelle kaksinkertaiseksi?”

Hallituksen jäsenen osuuden katsoisin kyllä tulevan tällaisessa tapauksessa kiitettävästi hoidetuksi, jo sillakin, että huomattaisiin esittää peruskysymys: ”Mistä mahtaa johtua mielestäni epäjohdonmukaiselta vaikuttava korkojen ja pääomavastikkeiden määrien keskinäinen kehitys edelliseen vuoteen verrattuna?” Isännöitsijätoimiston ammattilaiset voisivat hoitaa jatkoselvittelyn.