

Vältetään lainaosuuslaskelmien karikot

Huolellinen hallitustyö edellyttää hallituksen jäseniltä yhtiön asioiden hoidon seurantaan käytännön tasolla. Esimerkiksi vastikejälkilaskelmien osalta ei riitä sen toteaminen, että ne on laadittu silloin kun yhtiössä on sekä velallisia että velattomia huoneistoja.

Teksti: Ilkka OT Tähtinen

Vastikejälkilaskelmat ovat eräs parhaista hallituksen apuvälineistä asunto-osakeyhtiön talouden seuraamiseksi. Seuraavassa käsitellään vain yhtä jälkilaskelmiin liittyvää seikkaa, lainaosuusperintää. Muihin jälkilaskelma-asioihin on saatavissa lisävalaistusta mm. osoitteesta www.tilinpaatosopas.fi. Siellä on lisätietoa myös tässä artikkelissa käsitellyistä asioista.

Lainaosuusperinnän ongelmia

Lainaosuusperinnän virheet ovat eräs eniten taloudellisesti merkittäviä vahinkoja aiheuttaneista taloyhtiöiden ongelmista. Näin ollen huolellisessa hallitustyössä on tärkeitä pyrkimiä isännöitsijävaihdojen yhteydessä

valitsemaan sellainen isännöitsijätoimisto, jossa noudatetaan tavanomaista korkeampaan luotettavuuteen pyrkiviä käytäntöjä lainaosuuslaskennassa. Ellei isännöitsijätoimistoa olla vaihtamassa, on selvitettävä, onko nykyinen isännöitsijätoimisto kehittänyt keinoja varmistaa lainaosuusperinnän asiallisuus tai valmis kehittämään menettelytapojaan tältä osin.

Hallituksen kannattaa siis kiinnittää huomiota lainaosuuslaskentaan. Kyse on osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun toteutumisen kannalta keskeisestä asiasta. Mahdollisesti moneen tilikauteen kohdistuva virheiden korjauslaskenta on kallista ja oikaisujen toteuttaminen usein osaksvaihdoista johtuen ongelmallista. Virheet saattavat aiheuttaa

sekä tarpeettomia erimielisyyksiä että jopa kymmeneen tuhansiin euroihin kohoavia ylimääräisiä menoja.

Lisätään luotettavuutta

Tässä pari esimerkkiä laskennan luotettavuuden lisäämiskeinoista, joita isännöitsijätoimistot usein laiminlyövät:

- Hankeosuuden suoritusten jälkeen samalle ajan-

kohdalle tehtävä lainaosuuslaskelma-vertailu.

- Lainaosuussuorituksen jälkeen samalle ajankohdalle tehtävä uusi lainaosuuslaskelma.
- Lainaosuuskehityksen loogisuuden arviointi, kuvion ruudun 3 esittämällä tavalla. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota myös vastike- ja korkotasokehityksen oikeellisuuteen. Ei siis pidä tukeutua pelkästään lainaosuuslaskelmaan syötettyihin tietoihin.

Hallituksen jäsenen kannattaa lisäksi tehdä itse tietoruudun neljännen kohdan mukaisia arviointia.

Tilinpäätöksen taustatiedot

Lainaosuusperinnän oikeellisuuden varmistamisen kannalta tärkeitä tietoja jätetään usein esittämättä edes hallitukselle. Luotettavuuden lisäämiseksi olisi syytä ryhtyä vähintään kerran vuodessa – tilinpäätöksen käsittelyn yhteydessä – esittämään seuraavanlaisia tietoja:

- Kaikki ajankohtaiset lainaosuuslaskelmat. Ellei lainaosuuksia ole peritty lainkaan, esitetään tilinpäätösajankohdan ja edellisen tilinpäätöksen lainaosuuslaskelmat sekä – mikäli isännöitsijäntodistukseen liitetään muun kuin edellisen tilinpäätöksen lainaosuustieto – myös isännöitsijäntodistuksen antamisen yh-



Kuva: Mika Petäjä

Käytetään päätä lainaosuusperinnässä!

Käytäntö on osoittanut, että suuri osa merkittävimmistä lainaosuusperinnän virheistä olisi vältetty, elleivät kaikki asianosaiset olisi jättäneet arvioimatta onko laskennan osoittama lainaosuuskehitys uskottava.

1. Laskelmien laatijat eivät olisi vain syöttäneet lukuja ja uskoneet sokeasti järjestelmän niiden perusteella antamaa tulosta

2. Laskelmien tarkastajat eivät olisi tyytyneet lukujen tekniseen vertaamiseen kirjanpitoon ja laskutoimitusten oikeellisuuden tarkastamiseen

3. Isännöitsijäkin olisi miettinyt, onko lainaosuuden/m² (tai muu vastikeyksikkö) muutos edellisestä uskottava ottaen huomioon vastike- ja korkotason kehityksen

4. Hallituksen jäsenet olisivat arvioineet ainakin tärkeimpien virheoireiden varalta

– Onko lainaosuus/m² (tai muu vastikeyksikkö) muuttunut edelliskertaista suuremmaksi?

– Onko se pienentynyt enemmän kuin vastiketta on suoritusten välisenä aikana yhteensä kerätty/m²?

– Onko tilikauden aikana peritty lainaosuus/m² joko suurempi kuin edellisen tilinpäätöksen lainaosuus tai pienempi kuin tilikauden tilinpäätöksen lainaosuus/m²?

Hallituksen jäsenten tulisi myös tarvittaessa kysyä syytä poikkeukselliseen kehitykseen. Heidän ei pitä tyytyä ilman (esimerkiksi tilintarkastajan kanssa tehtyjä) lisäselvityksiä seuraavantapaisiin toisinaan kultuihin perusteluihin: "johdetaan lainaosuussuorituksista", "lainanlyhennykset lykkäytyivät" tms.

Tällaiset perustelut eivät selitä tilannetta, ellei asioiden käsittely ole ollut virheellistä.

Lähteet ja lisää tietoa:

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös – Toimintaohjeita hallituksen jäsenille. Ilkka OT Tähtinen 2011. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös osakkaan kannalta. Ilkka OT Tähtinen 2012.

teydessä laaditut lainaosuuslaskelmat.

- Lainaosuuslaskennan mahdolliset erityispiirteet.
- Lainaosuuslaskennan oikeellisuuden varmistamiseen liittyen taustatietoja mm. vastiketasomuutostiedot ja luotonantajan korkotasomuutostiedot.
- Tilinpäätöksen jälkilaskelmajäämän vertaaminen saman ajan kohdan lainaosuuslaskelman jäämään.
- Mikäli hankeosuuksia on, vastaanottohetken jälkeisen tilanteen mukainen lainaosuuslaskelma uuden pääomavastikejälkilaskelman mahdollisesti edellyttämän alkujäämän oikeellisuuden varmistamiseksi. ■

Kirjoittaja, 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.

Hallituksen MUST-oppaat



Hallituksen pikaopas

Furuhjelm, Kemppinen & Pujals

Kertaa asunto-osakeyhtiön hallituksen keskeiset tehtävät ja antaa hallituksen jäsenelle perustiedot hallituksessa toimimiseen.

1. painos, A5, 112 s., nidottu

Hinta 25 €

Taloyhtiön talous – Osakkaan opas

Heinonen

Esittelee taloyhtiön taloudenpitoa ja kertoo, kuinka yhtiökokouksesta tuttuja laskelmia eli tilinpäätöstä, tasetta ja vastikelaskelmia luetaan.

1. painos, A5, 200 s., nidottu

Hinta 45 €

Näin toimii asunto-osakeyhtiö

Rantanen & Viiala

Kertoo napakasti ja selkeästi, mitä asunto-osakeyhtiön toimintaan kuuluu ja miten sen hallinto järjestetään.

3. painos, A5, 105 s., nidottu

Hinta 20 €

**Tilaa kaikki 3, saat
Hallituksen lakipokkarin
kaupan päälle!**



**KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY**

Tilaa verkosta: www.kiinkust.fi