

Taloyhtiön tilinpäätös osakkaan näkökulmasta

Hallituksen jäsenten kannattaa huolehtia, että yhtiökokouksessa esitellään tilinpäätöspaketti ymmärrettävästi ja keskittyen olennaisimpiin asioihin. Osakkaiden luottamus ja tulevaisuutta koskevien yhtiökokouspäätösten sujuvuus edellyttävät hyvää yhtiökokoustiedottamista. Ei ole järkevää pitää tilinpäätöksen käsittelyä pelkkänä läpihuutojuttuna.

Teksti: Ilkka OT Tähtinen

Asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätökset ja toimintakertomukset ovat haasteellisia suurelle osalle osakkaita. Tämä on tilanne silloinkin, kun on pyritty aidosti oikeiden ja riittävien tietojen antamiseen sekä ymmärretty jättää tilinpäätöspaketista (jatkoissa tilinpäätöksestä) pois yhtiön taloudellisen tilan ja kiinteistön korjaustarpeiden kannalta merkityksetön aineisto. Tai ainakin sijoittaa se yhtenä kokonaisuutena varsinaisen tilinpäätöstiedon jälkeen. Hallituksen tulee osaltaan pyrkiä huolehtimaan siitä, että yhtiökokouksessa esitellään tilinpäätöksen keskeisimmät piirteet tiivistetysti ja selkeästi.

Hallituksen tilinpäätöskokous

Hallituksen kannattaakin valmistautua omaan tilinpäätöskokoukseensa huolella ja pitää sitä eräänlaisena kenraaliharjoituksena yhtiökokouskäsittelylle. Sujuva yhtiökokous edellyttää, että yhtiön johto pystyy esittämään kootusti ja johdonmukaisesti osakkaille keskeisimmät – ja vain keskeisimmät – tiedot yhtiön taloudellisesta asemasta ja kiinteistön kunnosta sekä mahdollisista tilanteeseen vaikuttaneista merkittävistä seikoista.

Tämä taas edellyttää sitä, että halli-

tuksen jäsenet ovat jo ennen hallituksen kokousta paneutuneet huolella isännöitsijätoimiston tuottamaan tilinpäätösaineistoon. Paneutuminen vaatii, että hallituksen jäsenet ovat jo tilikauden aikana arvioineet kokouksissa ja muutoin esille tulleita olennaisia seikkoja sekä tehneet tarvittaessa itselleen lyhyitä muistiinpanoja, jotta tärkeimmät asiat eivät unohtuisi.

Lillukanvarret uhkana

Sekä hallituksen tilinpäätöstyöskentelyn että yhtiökokouskäsittelyn yhteydessä on syytä kiinnittää erityistä huomiota siihen, että mahdollisesti esille tulevat vähämerkityksiset tai suorastaan tilinpäätökseen liittymättömät asiat todetaan käsiteltäväksi käsittelyn loppuvaiheessa.

Muussa tapauksessa päätöksenteko muodostuu suurella todennäköisyydellä epäjohdonmukaiseksi olennaisuuksien unohtuessa yksityiskohtien joukkoon.

Kokousten puheenjohtajan tärkeä tehtävä on siis ystävällisesti, mutta määrätietoisesti, huolehtia siitä, että ensin käsitellään tilinpäätöksen merkittävimmät asiat.

”Suosittuja” ongelmia

Usein esiintyviä ongelmia, jotka hankaloit-

NÄITÄ EI KANNATA UNOHTAA

1. Talousarvion toteutumisen selvittely, erityisesti myös merkittävien erojen syyt:

- Talousarvio on ymmärrettävä laajasti. Siis myös normaalin talousarvion ulkopuolella toisinaan esitetty suuren hankkeen kustannusarvio ja sen rahoitus on ymmärrettävä talousarvioksi.
- Suuren hankkeen osalta on esitettävä arvio hankkeen toteutumisesta siinäkin tapauksessa, että hanke on tilinpäätöshetkellä kesken. Tällöin on mainittava keskeneräisyydestä ja siitä, että arvio toteutumisesta perustuu yhtiön johdolla laatimishetkellä oleviin tietoihin ja sisältää tulevan osalta epävarmuutta. Ei siis ole hyväksyttävää antaa osakkaille tietoa vasta hankkeen valmistuttua, sillä heidän kannaltaan on tärkeitä tietää ajoissa, näyttäisikö hanke toteutuvan oletusten mukaisesti vai tarvitaanko – ja jos niin mistä syystä – yllättävää lisärahoitusta myöhemmin.

2. Yhtiön rahoitusaseman kuvaaminen pelkän jälkilaskelman avulla jättää asian puolittiehen lukijan kannalta niissä tilanteissa, joissa yhtiössä on ollut lainaosuuslainojen lisäksi joko hoitolainaa tai käytössä sekkitililuottoa.

- Limiitin käyttömäärän muutos vääristää hoitoajamäkehitystä.
- Hoitolaina vääristää lukijan kuvaa yhtiön ja huoneistokohtaisen taloudellisen aseman kehityksestä ja rahoitustarpeesta.

3. Tehdyt sitoumukset – esimerkiksi urakkasopimukset, joiden maksuerät kypsyvät vasta uudella tilikaudella, mutta joista on tehty sopimus ennen tilinpäätöshetkeä liitetietona (tai jos se on tehty tilinpäätöshetken jälkeen, tieto toimintakertomukseen, kuten muistakin olennaisista tilikauden jälkeisistä tapahtumista).

4. Riidat urakoitsijan, osakkaan, naapuriyhtiön, vuokralaisen tms. kanssa – silloinkin, kun eivät vielä oikeudessa, mikäli koskevat olennaisia asioita – sekä muutkin yhtiön johdon tiedossa olevat asiat, joiden osalta on riski poikkeuksellisiin lisämenoihin. Jos vaateita pidetään perusteettomina, kerrotaan sekin yhtiön johdon arviona.

tavat tilinpäätöksen keskeisten tarkoitusten toteutumista ovat seuraavat:

- * Laaditaan toimintakertomus mahdollisimman (liian) suppeana. Kiire ei käy hyväksyttävästä perusteesta olennaisen tietojen puuttumiselle.
- * Sisällytetään toimintakertomukseen sellaista tietoa, joka ei tosiasiaa sinne kuulu. Tilinpäätöksen tärkeimmät tavoitteet eivät toteudu tehokkaasti, jos siihen ”ripotellaan” tiedotetyypistä aineistoa, kuten isännöinnin, huoltotoimen ja hallitustyön yleisiä periaatteita, avainturvallisuutta tai autopaikkavuokrausjärjestelyjä koskevaa tietoa.
- * Esitetään liian yksityiskohtaista – epäolennaista – taloustietoa.

Yhtiökokouksessa esittäminen

Tyypillisessä taloyhtiössä jokseenkin kaikki menot rahoitetaan osakkaiden toimesta. Niinpä on kohtuullista, että rahoittajille annetaan ymmärrettävässä muodossa olennaisimmat tiedot.

Se on tärkeää esimerkiksi seuraavista syistä:

- * Maksajille on syytä kertoa, mihin heidän rahansa on käytetty. Erityisesti tulee selvittää myös merkittävät poikkeamat verrattuna siihen, mitä vastikkeista päätettäessä oli talouden kehittymisestä oletettu. Siis merkittävien talousarvion poikkeamisten syyt.
- * Lisäksi tulee esittää arvio siitä, miten mahdolliset poikkeamat ovat vaikuttaneet yhtiön taloudelliseen asemaan, jotta osakkaat saavat taustatietoa yhtiökokouksen vastikepäätöksiin.
- * Samoin tulee selvittää mahdollisia merkittäviä esille tulleita kiinteistön korjaustarpeita, jotta niiden vaikutus päätöksentekoon on osakkaiden tiedossa. Jotta mahdollisimman monet osakkaat jaksaisivat paneutua päätöksentekonsa kannalta keskeisiin asioihin, on tilinpäätöksen esittely yhtiökokouksessa syytä aloittaa selkeällä – useimmiten vain muutamien lauseiden mittaisella – yhteenvedojohdannolla

siitä, mitkä ovat tilinpäätöksen tärkeimmät asiat. Luetellaan ne asiakohdat, joilla on suurin merkitys päätöksenteolle ja missä kohtaa tilinpäätöstä ne ovat. Sen jälkeen selvitetään mainitut pääkohdat ja pyritään ohjaamaan asioiden käsittelyä niin, että kukin kohta käsitellään omana kokonaisuutenaan. Jos osanottajat käsittelyn aikana esittävät muuhun liittyviä kysymyksiä, kirjataan ne sihteerin toimesta muistiin ja todetaan palttavan niihin ennen tilinpäätöskäsittelyn lopettamista.

Lopuksi vedetään yhteen ne käsitellyt piirteet, joilla on erityistä merkitystä tilinpäätöskäsittelyn jälkeen tehtävälle vastikkeita, suuria urakoita ja muuta koskevalle päätöksenteolle. ■

Asioita on käsitelty enemmän vuosien 2010–11 vaihteessa ilmestyvän Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös – Toimintaohjeita hallituksen jäsenille -julkaisun kotisivulla osoitteessa www.tilinpaaosopas.fi sekä Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusryhmän sivustolla www.asoytilintarkastus.fi



Parvekkeen uusi elämä

Koko parvekejulkisivu Lumonilta, kaikki yhteensopivina: parvekekaiteet, parvekelasit, lasiterassit

020 7403 200 info@lumon.fi

LUMON
Viihtyisyyttä pitkälle tulevaisuuteen

