

Ilkka OT Tähtinen

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN

TOIMINTAKERTOMUS

Onnistuneen päätöksenteon pohja

asunto-osakeyhtiöiden
tilintarkastus oy helsinki Ot

www.asoytilintarkastus.fi

ISBN 978-951-98940-3-4

Hyvä toimintakertomus on onnistuneen päätöksenteon peruskivi:

1. Kuten tämän vihkosien ”emojulkaisussa”^{x)} osoitettiin, tukee huolellinen ja jatkuva tilinpäätökseen valmistautuminen tehokkaasti hallituksen järjestelmällistä työskentelyä yleensäkin
2. Osakkaiden saadessa asiallista tietoa, auttaa se päätöksentekoa luottamuksen lisääntyessä sekä yhtiön tilan, toiminnan ja tarpeiden ymmärtämisen lisääntyessä.

Tässä vihkosessa esitetään, mitä osakkaiden kannalta tärkeätä kirjoittajan mielestä on jäänyt kirjanpitolautakunnan yleisohjeesta puuttumaan tai on esitetty siten, että se ei käy ilmi niin selkeästi kuin ansaitsisi:

- Tärkeiden yhtiökokouspäätösten toimeenpanon selvittäminen
- Hallituksen merkittävien itsenäisten päätösten perustelevuus
- Talousarviopoikkeamien ja tasetilanteen erityispiirteiden vaikutusten arvioiminen yhtiön talusaseman ja tulevaa koskevien päätösten kannalta

Julkaisu on osa Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy Helsingin taloyhtiökohtaisesti räätälöitävän hallituksia varten kehitetyn koulutuspaketin aineistoa ja pyrkii osoittamaan mahdollisuuksia luottamuksen lisäämiseen taloyhtiöissä.

^{x)} Käyttäjät huomioon ottavasta tilinpäätöksestä lisää: **Kirjakaupoista: ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖS** – Toimintaohjeita hallituksen jäsenille **Internetistä:**

Hallituskoulutuksemme kotisivuilla www.tilinpaaosopas.fi (siellä myös tämä teksti)

Toimistomme kotisivuilla www.asoytilintarkastus.fi

Kirjanpitolautakunta: www.tem.fi (>Yritykset>Kirjanpito>Kirjanpitolautakunta

ISBN: 978-951-98940-3-4

Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy Helsinki

Ilkka OT Tähtinen

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN

TOIMINTAKERTOMUS

Onnistuneen päätöksenteon pohja

ISBN 978-951-98940-3-4

Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy Helsinki – www.asoytilintarkastus.fi

Copyright: Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy Helsinki ja
Ilkka OT Tähtinen

Painopaikka: Helsinki 2011 Monistamo Kopsut

SISÄLLYS

Esipuhe

Oikeat ja riittävät tiedot

– Lukijoiden tarpeista

Poikkeavat päätökset

– Perustelut hallituksen toimille

Talousarviopoikkeamat ja taseen ym. erityispiirteet

- Vaikutus yhtiökokouksen päätöksentekotarpeisiin

Hoitorahoitusasema

– Uusi tunnusluku

Hoitorahoitusosuus ja lainaosuus

Muut lukijoiden kannalta keskeiset tiedot

Ja kenties lukijoiden kannalta keskeisimpänä
toimintakertomuksen alkuun:

Hallituksen arvio yhtiön tilasta

Liitteet:

- Jälkilaskelma ei riitä
- Muistiinpanoja hallitustyöstä
- Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen toimintakertomusosuus ja lista toimistomme hankkimista kirjanpitolautakunnan lausunnoista
- Toimivaltakaavio

ESIPUHE

Tähän vihkoseen on tiivistetty puutteita, joita pidän keskeisimpinä asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöspakettien lukijoiden kannalta.

Tilinpäätökseen liittyvään tietoon on vuosikymmeniä kiinnitetty liian vähän huomiota taloyhtiöiden erityisominaisuuksiin liittyvien seikkojen osalta:

Niin hyvää hallintotapaa koskeva suositus ja kirjanpitolautakunnan yleisohje kuin asunto-osakeyhtiölaki ja tilinpäätösmallitkin ovat nähdäkseni jättäneet – kenties meidän tilintarkastajien passiivisuudesta johtuen – liian vähälle huomiolle eräitä sellaisia taloyhtiöiden tilinpäätöksiin liittyviä lukijoiden erityisiä tarpeita, jotka liittyvät asunto-osakeyhtiöiden ominaispiirteisiin.

Lähtökohtana esitettävälle ei ole se, vaatiiko laki esille tuotavia tietoja vai ei. Ratkaisevaa on toimintakertomuksenlukijoiden tiedontarpeiden tyydyttäminen. Olettamuksena, että hallituksen jäsenet eivät etsi ratkaisuja, joilla rimaa hipoen täytettäisiin säännökset, vaan haluavat palvella osakkaita ja osakkeiden hankintaa harkitsevia hyvin. Ellei laki nyt vaadi – pitäisikö jatkossa vaatia?

Asiaan läheisesti liittyvää käytännön tietoa on hiljan ilmestyneessä ”emojulkaisussa” **ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖS – Toimintaohjeita hallitukselle**, jonka liiteosan lyhyt toimintakertomuskritiikki itse asiassa herätti keskustelun tämän julkaisun tarpeellisuudesta. Molemmat perustuvat Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy Helsingin taloyhtiökohtaisesti sovellettavan hallituskoulutuspaketin yleiseen oheisaineistoon. Lisätietoa koulutuksesta on osoitteessa www.tilinpaaotosopas.fi. Siellä on myös tämän julkaisun elektroninen versio, jotta ainakaan etäisyys kirjakaupasta ei olisi esteenä tässä esitettävien käytäntöjen kehittämisen toteuttamiselle taloyhtiöissä.

Otan mielelläni vastaan palautetta, jotta julkaisujen mahdolliset uudet painokset ja nettisivumme voisivat palvella taloyhtiöitä entistä paremmin.

Helsingissä 15. helmikuuta 2011

Ilkka OT Tähtinen

ilkka.tahtinen (at) atit.fi

OIKEAT JA RIITTÄVÄT TIEDOT - Lukijoiden tarpeista

Nykyisessä toimintakertomuskäytännössä on yleisesti sellaisia puutteita, jotka ovat selkeästi voimassa olevien säännösten ja kirjanpitolautakunnan yleisohjeen tai kannanottojen vastaisia. Niitä – mm. merkittävien talousarviovertailun poikkeamien selvittelyn puutteet – ei tässä käsitellä (**liitteenä on** toimintakertomusta koskeva osuus kirjanpitolautakunnan yleisohjeesta 2010 sekä luettelo toimistomme viime vuosina hankkimista kirjanpitolautakunnan kannanotoista).

Sen sijaan tässä otetaan esille sellaisia oikean ja riittävän kuvan saamisen kannalta keskeisiä asioita, joihin ei yleensä ole kiinnitetty juuri huomiota asunto-osakeyhtiöiden erityistarpeista puhuttaessa.:

Ensinnäkin on taloyhtiöiden luonteen vuoksi osakkaiden kannalta tärkeätä, että toimintakertomuksessa selvitetään yhtiökokouksen päätöksistä poikkeamia ja hallituksen tekemiä itsenäisiä ratkaisuja.

Tätä voidaan edellyttää siksi, että **osakkailla on taloyhtiössä toimivaltajaon perusteella enemmän päätösvaltaa yhtiökokouksessa kuin osakeyhtiöissä**. Tämä aiheuttaa tarpeen selostaa hallituksen toimia siltä osin kuin ne poikkeavat yhtiökokouksen päätösten edellyttämistä – ja esittää perustelut poikkeamille. Osin nämä tulevat perusteltaviksi talousarviovertailuerojen yhteydessä, merkittävältä osin ei. Hallituksen toimien arviointi edellyttää selvityksiä näistäkin.

Toiseksi on asunto-osakeyhtiön taloudellista asemaa syytä pyrkiä kuvaamaan selkeämmin kuin nykyisin. Erityisesti tarvetta syntyy siitä, että osakkailla ei useinkaan ole juuri taloudellista koulutusta ja se aiheuttaa korostettua tarvetta esittää asiat mahdollisimman selväpiirteisesti ja yksiselitteisesti. Usein osakkaat ovat myös keskenään erilaisessa taloudellisessa asemassa vastikekertoimien tai velkaosuuksien vuoksi.

POIKKEAVAT PÄÄTÖKSET

- Perustelut hallituksen toimille

Yhtiökokouksessa päätetään taloyhtiössä merkittävästi yksityiskohtaisemmin asioista kuin osakeyhtiöissä.

Jotta lain määräämällä osakkaiden korostuneella päätöksenteko-oikeudella olisi käytännössä merkitystä, on hallituksen toimivaltaa rajoitettu olennaisesti taloyhtiöissä.

Käytännössä tämän tulisi näkyä toimintakertomuksessa niin, että hallitus esittää toisaalta selvityksen niistä yhtiökokouksen päätöksistä poikkeamista, joita se on tehnyt, vaikei niistä talousarvioeroja syntyisikään (esimerksi: Sopimus, joka oli yhtiökokouksessa esitetty tehtäväksi X:n kanssa, mutta tehtiinkin Y:n kanssa, mutta suunniteltuun hintaan. Luopuminen yhtiökokouksen päättämästä huoneiston hallintaanottomenettelystä. Lainannosto- / ylimääräisen vastikkeen keräysvaltuuden / käyttämättä jättäminen).

Osakkailla on oikeus edellyttää, että poikkeamat yhtiökokouspäätöksistä kerrotaan ja ne perustellaan toimintakertomuksessa, jotta hallituksen toimien arvioinnille taustatietoa. (Liitteenä muistiinpanopohja.)

Sama koskee sellaisia hallituksen suorittamia merkittäviä toimia, jotka eivät perustu yhtiökokouksen päätöksiin. Niistä tulee kertoa siinäkin tapauksessa, etteivät ne joko lainkaan tai ainakaan vielä ole aiheuttaneet merkittäviä talousarviopoikkeamia. (Esimerkkeinä itsenäisesti käynnistetty julkisivun uusinnan suunnittelu tai sellainen toimi, joka ei aiheuta merkittäviä kustannuksia, mutta jonka tiedetään mahdollisesti aiheuttavan erimielisyyttä osakaskunnassa – esimerkiksi puun kaato). Tällaiset toimet tulee selvittää toimintakertomuksessa ja perustella, miksi hankkeeseen ryhdyttiin ilman yhtiökokouskäsitelyä – siis perustellen välttämättömyyttä ja erityistä kiireellisyyttä.

TALOUSARVIOPOIKKEAMAT JA TASEEN YM. ERITYISPIIRTEET

- Vaikutus yhtiön päätöksentekotarpeisiin

Merkittävien talousarvion poikkeamien ohella tulisi kiinnittää huomiota poikkeamien yhdessä aiheuttamaan kokonaisvaikutukseen.

Tarvitaanko lainanottoa, merkittävää vastiketason korotusta tai kerta-luonteisia lisävastikkeita? Onko kyse ylimenovaiheen ongelmasta (esim. vesivahingosta, josta tullaan aikanaan saamaan korvausta ja tarvitaan vain tilapäis-rahoitusta) ja miten siitä suunnitellaan selvittävän.

Osoittaako ylitys ongelmia, jotka aiheuttavat toimenpiteitä (esim. kylpyhuoneiden kosteusvauriot, joiden vuoksi tulisi käynnistää kaikkien osalta kartoitus 10-vuotisvastuun umpeutuminen huomioon ottaen).

Seuraavassa osuudessa ”Hoitorahoitusasema – Uusi tunnusluku” esiteltävää tietoa kannattaa käyttää ennakoiden hyväksi myös toimintakertomuskommentoinnin varalle:

Nykyään laadittavan talousarvion yhteyteen tulisi aina laittaa selvitys, joka kertoo, millaiseksi hoitorahoitusasema muodostuisi tulevalla kaudella jos talousarvio toteutuisi suunnitelmien mukaisesti.

Näin toimintakertomuksessa voitaisiin kertoa talousarviovertailun yhteydessä toteutuneen kokonaispoikkeaman vaikutuksesta hoitorahoitusasemaan ja havainnollistaa yksiselitteisesti yhtiön taloudellisen aseman kehitystä.

Talousarvioerojen vaikutuksen lisäksi on tärkeitä kommentoida myös mahdollisten poikkeuksellisten tase-erien (esimerkiksi luottotappioriskin alaisen isojen saatavien) merkitystä tulevalle, sekä mahdollisten muiden ongelmien olemassaoloa (esimerkiksi uudella tilikaudella konkurssiin kesken putkistousinnan mennyt putkiliike).

HOITORAHOITUSASEMA

- Uusi tunnusluku

Jälkilaskelma on valtaosan osakkaista mielestä selkeämpi taloyhtiön tilanteen kuvaaja kuin tuloslaskelma, jossa on poistoja, rahastointeja, varausten muutosten kaltaisia hahmottamista vaikeuttavia eriä.

Jälkilaskelmilla on kuitenkin yksi erittäin hankala piirre: Esimerkiksi hoitovastikejäämä voi olla täysin erilainen riippuen siitä, missä vaiheessa vaikkapa suureen urakkaan tarvittava laina nostetaan. Jos velka urakoijalle maksetaan päivää ennen tilinpäätöshetkeä nostettavalla lainalla, on jäämä aivan erilainen kuin jos sama velka maksetaan päivä tilinpäätöshetken jälkeen nostoen laina uuden tilikauden puolella, vaikka todellinen taloudellinen tilanne on niissä samantyyppinen.

Hoitovastikejäämä on siis erittäin sattumanvarainen luku.

Tämän vuoksi lukijoita palvelevan toimintakertomuksen tärkeänä osana tulisi jälkilaskelmien lisäksi olla tieto hoitorahoitusasemasta.

Kyseessä on tilinpäätöksen laatijan kannalta erittäin vähätöinen tunnusluku, jossa hoitojäämää oikaistaan hoitupuolen lainoilla. Tällöin jälkilaskelman pahin vääristymä saadaan eliminoitua.

Jos pyritään todella oikeaan ja riittävään kuvaan vastikejäämästä (siis ovatko vastikkeet olleet oikealla tasolla), tulee lisäksi ottaa huomioon jälkilaskelmien toinen heikko kohta.

Kun jälkilaskelma perustuu kirjanpidosta johdettuun tilinpäätökseen, jää jäämään vielä yksi merkittävä vääristävä tekijä, jota olisi syytä kommentoida toimintakertomuksessa esimerkiksi seuraavan tapaisesti:

Laskelmalla on otettu huomioon edellisen maksun jälkeen kertynyt korkokulu, ei sen sijaan sitä, että lainaakin varten olisi tullut jo kertyä ylijäämää, jos maksujako ei ollut sama kuin tilinpäätöshetkellä.

HOITORAHOITUSOSUUS JA

LAINAOSUUS

Osakkeenomistajan kannalta taloyhtiöiden tilinpäätökset ovat erilaisia kuin normaalien osakeyhtiöiden.

Tavanomaisessa osakeyhtiössä riittää normaalitilanteessa, että saa kuvan koko yhtiöstä ja tietää millaisen osan osakkeista omistaa.

Taloyhtiössä tilanne on usein toinen:

Mukana on sekä velattomia, että velallisia osakkaita. Velallisilla voi olla joku velkaosuuksista maksettu pois ja hoitovastikkeissakin voi olla eri kertoimia (usein esimerkiksi liikehuoneistojen osalta).

Tämä aiheuttaa sen, että yksittäisen osakkaan on vaikea – käytännössä usein mahdotontakin – selvittää omaa osakeomistustaan vastaavaa osuutta taloustilanteesta.

Niinpä lukijoita palvelemaan toimintakertomukseen tulisi aina sisällyttää myös tiedot tilinpäätöksen hoitorahoitusosuudesta vastikeyksikköä kohti sekä lainaosuudesta (tai lainaosuuksista, jos useita eri vastikkeilla katettavia lainoja) velallista vastikeyksikköä kohti. Lisäksi on syytä esittää vähintään myös edellisen tilinpäätöksen vastaavat tiedot.

Lainaosuuksien osalta on lisäksi perusteltua ilmoittaa tilikauden aikana toteutetuista lainaosuusperimisistä lainaosuus vastiketta kohti ja ajankohta jolloin peritty sekä korkotasot jaksoittain. Tällöin voi valistunut osakas pyrkiä arvioimaan, onko lainaosuusperintä (joka aiheuttaa useimmin käytännössä merkittäviä osakkaiden välistä yhdenvertaisuutta koskevia rikkomuksia) ainakin olennaisesti oikein toteutettu. Hoitorahoitusasemaa ja hoitorahoitusosuutta käsitellään esimerkin valossa osoitteesta www.asoytilintarkastus.fi/gal/ki0809.pdf, olevassa Kiinteistölehdessä 8/2009 artikkelissamme.

MUUT LUKIJOIDEN KANNALTA KESKEISET TIEDOT

Osakkaiden ja muiden lukijoiden kannalta on yhdentekevää, mitä kirjanpitolainsäädäntö toteaa tietojen esittämispaikasta:

Tavallisen lukijan kannalta suositeltava ratkaisu on tämän kirjoittajan mielestä, ettei pelkästään kirjanpitolain mukaisiin liitetietoihin tuloslaskelman ja taseen jälkeen ”piiloteta” yhtiön tilan kannalta keskeistä tietoa. On parempi, että kaikesta, mikä on olennaista lukijan tai päätöksentekijän kannalta, vähintäänkin mainitaan samalla kertoen, missä yksityiskohtainen tieto esitetään.

Esimerkkinä usein tilinpäätöksestä unohdetusta tiedosta on ennen tilinpäätöshetkeä allekirjoitettu merkittävä sopimus silloin kun sen edellyttämät erät ovat joko osin tai kokonaan uudelle tilikaudelle kohdistuvia. Kirjanpitolaki lähtee siitä, että kyseiset erät tulee merkitä tehtyinä sitoumuksina liitetietoihin. Osakkaiden päätöksenteon kannalta on samantekevää, onko sopimus tehty ennen vai jälkeen tilinpäätöksen. Kuitenkin pelkästään kirjanpitolakia noudattaen tulisi toimintakertomukseen maininta vain siinä tapauksessa, että sopimus on tehty uuden tilikauden puolella. On siis suotavaa vähintäänkin mainita toimintakertomuksessa ennen tilinpäätöshetkeä tehdystä sopimuksesta, että siihen liittyvää tietoa on liitetietojen kohdassa tehty sitoumukset.

Samoin on syytä viitata jo toimintakertomuksessa liitetietoihin kuuluviin muihin olennaisiin seikkoihin, esimerkkinä velvollisuus rakentaa määräaikaan mennessä lisää autopaikkoja tai ullakkorakentamisen yhteydessä suoritettuun osakepääoman korotukseen liittyvä RS-vastuu ja velvoite pihan viihtyisyyden parantamiseen osana lupaehtoja.

Ja viimeiseksi vielä toimintakertomusasioista kenties keskeisin:

HALLITUKSEN ARVIO YHTIÖN TILANTEESTA

Tilinpäätös ja toimintakertomus muodostavat usein kiireisille osakkaille haasteellisen paketin.

Yhtiön johdon onkin suotavaa sisällyttää toimintakertomuksen alkuun suppea selvitys tilanteeseen olennaisimmin vaikuttavista asioista.

Se sisältäisi erittäin lyhyesti hallituksen ja isännöitsijän näkemyksen siitä, onko – ja jos niin missä kohdissa – tilinpäätöspaketissa tietoa, joka aiheuttaa erityistä tarvetta arvioida päätöksentekolinjoja tulevalle toiminnalle. Näin lukijoiden olisi helpompi asennoitua tilanteeseen jo yhtiökokouskutsun saatuaan. Erityisesti siinä tulisi käsitellä myös lapsipuolen asemaan tilinpäätössäännöksissä jääneitä tulevia korjaustarpeita.

Tämä edistäisi myös sujuvaa yhtiökokouskäsitelyä:

Kun osakkaat saavat keskeiset tiedot etukäteen, on heidän mahdollista kertoa kaipaamistaan lisätiedoista jo hyvissä ajoin ennen yhtiökokousta ja näin yhtiön johto ehtii rauhassa varautua vastaamiseen.

Tällä tavoin vältetään tilanteita, joissa hankalasti kokouksen aikana saatavien taustatietojen tarpeiden yllättävä esille tuleminen johtaa päätöksenteon lykääntymiseen tai turhiin epäluuloihin.

Järkevän yhtiökokouskäsitelyn varmistamisessa tarvitaan näitä kaikkia:

- Kunnollinen toimintakertomus ja selkeät päätösesitykset
- Osakkaiden ajoissa tapahtuva paneutuminen asioihin ja kyselyt
- Johdon huolellinen vastausten valmistelu kyselyjen johdosta
- Rakentava ja asiallinen asenne kaikkien osalta kokouksessa.

LIITTEET / Muistiinpanoja hallitustyöstä

Esimerkiksi tällaisista olisi syytä kerätä tietoa toimintakertomuksen varalle yhtiön johdon toimista hallinnon osalta.

(Ainakin kaikista niistä yhtiökokousten päätöksistä, joita ei ole toteutettu / toteutuminen on lykkäantynyt / toteutustapa on poikennut päätetystä / toteutustapaa ei oltu yksilöity vielä päätöstä tehtäessä):

Yhtiökokouspäätös

Miten poikettu ja perustelu poikkeamalle tms.

Mahdollinen tuleva päätöksentekotarve tilanteen johdosta

(Ainakin hallituksen tavanomaisista ”rutiinipäätöksistä” poikkeavat merkittävät päätökset ja toimet sekä päätökset, joissa sisäpiirin kanssa on tehty vuokra-hankinta tms. sopimus.):

Olosuhde, joka aiheutti tarpeen hallituksen erityisiin toimiin

Perustelu päätökselle / toimenpidevalinnalle (normaaliin toimivaltaan kuulumattoman osalta myös perustelu YK-käsittelyn sivuuttamiselle)

Tarvittaessa AOL:n vaatima välitön tiedottaminen osakkaille tehty

Mahdollinen tuleva päätöksentekotarve

Keskeneräiset asiat ja niiden tilanne tilinpäätöksen allekirjoitushetkellä (esim. osakepääoman korotuksen käsittely kaupparekisterissä)

Kaikista olennaisista asioista myös siinä tapauksessa, että ovat ilmenneet vasta tilinpäätöshetken jälkeen

LIITTEET / Pelkkä jälkilaskelma ei riitä

Jälkilaskelma on erinomainen lähtökohta kertoa kerättyjen vastikkeiden riittävydestä, osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun toteutumisesta sekä yhtiön taloudellisesta asemasta osakkaan osalta. Tämän lisäksi:

1. Kerättyjen vastikkeiden riittävyden totuudenmukaisen arvioinnin edellytys on, että vastikejäämän osoittaman tilanteen osalta kerrotaan tarvittaessa, että tulee ottaa huomioon se, että seuraavaa lainanlyhennystä varten on tilinpäätöshetken mennessä tarpeen lisäksi olla kerättyinä x euroa (joka siis aina heikentää jäämää, mikäli säännönmukaiset lainanlyhennykset eivät ajoitu tilinpäätöshetkelle). Lisäksi tulee vastaavasti kertoa, mikäli lainaosuussuoritusten edelleen tilityksiä on siirtynyt yli tilinpäätöshetken ja samalla kertoa, mistä syystä ovat siirtyneet ja milloin edelleen tilittäminen on tapahtunut tai tulee tapahtumaan (siirtyneitä lyhennyksiä ei tule ”oikaista” pois lainoista muihin velkoihin, vaan tilanteen tulee kirjanpidossa vastata todellisuutta).

2. Osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun toteutumisen seuraamisen varmistamiseksi tulee ilmoittaa lainaosuudet €/ vastikeyksikkö niin tilinpäätöshetkeltä ja edellisen tilinpäätöksen osalta kuin ajankohdat mainiten myös lainaosuussuoritushetkiltä tilikauden aikana. Näiden ja niinkään ilmoitettavien korkotason ja vastiketason kehittymistä koskevien tietojen perusteella voidaan arvioida kohtuullisella tarkkuudella, onko osakkaiden yhdenvertainen kohtelu tältä osin toteutunut. (Tässä ei käsitellä tarkemmin sitä olennaista ongelmaa, joka usein on merkittävä niissä yhtiöissä, joissa hoito- ja pääomavastikkeiden kertoimet poikkeavat toisistaan.)

3. Yhtiön taloudellista asemaa osakas voi järkevästi seurata kannaltaan kokonaisuutena vain, mikäli jälkilaskelmien lisäksi esitetään myös hoitorahoitusasema ja hoitorahoitusosuus / vastikeyksikkö ja mikäli yhtiön tulevat korjaustarpeet selvitetään.

LIITTEET / Kilan ohjeistuksesta

1. Ote toimintakertomusta koskevasta yleisohjeesta

6. ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINTAKERTOMUS

AOYL 10 luvun 3 §:n mukaan toimintakertomus on laadittava KPL:n ja AOYL 10 luvun säännösten mukaisesti. AOYL 10 luvun 5 §:n 1 momentin mukaan asunto-osakeyhtiön on aina laadittava toimintakertomus, vaikka asunto-osakeyhtiö olisi KPL:n mukaan ns. pienenä kirjanpitovelvollisena vapautettu KPL:n mukaisen toimintakertomuksen laatimisesta.

Ehdotus toimintakertomuksen rakenteeksi on yleisohjeen liitteenä 8.

6.1. AOYL:n mukaiset toimintakertomustiedot

Jäljempänä käydään läpi AOYL 10 luvun 5-7 §:ien määrittelemät, toimintakertomuksessa ilmoitettavat tiedot. Esitetyissä esimerkeissä on otettu huomioon AOYL:a koskevan hallituksen esityksen (HE 24/2009 vp) perusteluissa esitettyjä kannanottoja.

6.1.1. Yhtiövastikkeen käyttö ja vastikerahoituslaskelma

Toimintakertomuksessa on oltava tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastiketta voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein. Selvitys on vakiintuneesti annettu erillisellä laskelmalla eli ns. vastikerahoituslaskelmalla (jälkilaskelma).

Vastikerahoituslaskelma on tilinpäätöshetkelle eri vastiketuloista ja niillä katettavista menoista laadittava suoriteperusteinen rahavirtalaskelma. Vastikerahoituslaskelma on kumulatiivinen vastiketulojen ja niillä katettavien menojen kertymishistoria, johon sisältyvät tilikauden luvut sekä edellisiltä tilikausilta siirtyvä yli- tai alijäämä. Laskelman laatimisella varmistetaan se, että kullakin vastikkeella ja siihen liittyvillä muilla tuloilla katetaan vain niitä menoja, joihin vastiketta voidaan käyttää. Jos yhtiössä peritään osakkailta vain yhtä vastiketta, ei erillistä vastikerahoituslaskelmaa vaadita. Vastikerahoituslaskelman tarkoitus on turvata osakkaiden yhdenvertaisuus. Vastikerahoituslaskelmassa esitettävien erien tulee vastata tuloslaskelmassa ja taseessa esi-

tettäviä tietoja ja laskelman osoittaman eri vastikkeiden kokonaisu- tai alijäämän tulee täsmätä taseen osoittaman rahoitusaseman kanssa.

Vastikerahoituslaskelmamalli on yleisohjeen liitteenä 4.

6.1.1.1. Hankerahoituslaskelma

Hankerahoituslaskelmalla selvitetään yhtiön teettämään rakentamis-, uudistus- tai kunnossapitohankkeeseen liittyvät menot ja niiden rahoitus. Merkittävistä korjaushankkeista on suositeltavaa liittää toimintakertomukseen aina erillinen hankerahoituslaskelma, vaikka osakkailta ei perittäisi hankkeen rahoittamiseksi erillisiä hankeosuussuorituksia tai vaikka hanke toteutuisi yhden tilikauden aikana. Mitä suuremmista hankkeista on kyse, sitä helpommin laskelman antovelvoite täyttyy. Hankerahoituslaskelma tulee täsmäyttää tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin.

Hankerahoituslaskelmamalli on yleisohjeen liitteenä 5.

6.1.2. Pääomalaina

Mahdollisista pääomalainoista on toimintakertomuksessa mainittava pääasialliset lainaehdot sekä lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko. Pääomalainaa ei tule sekoittaa tavanomaisiin vieraan pääoman ehtoihin rahoituslaitoksilta oleviin ja pääomavastikkeella katettaviin lainoihin. Pääomalainat lienevät asunto-osakeyhtiöissä harvinaisia, mutta mikäli niitä on, on vaadittavat tiedot annettava toimintakertomuksessa.

6.1.3. Rasitteet ja kiinnitykset

Toimintakertomuksessa on annettava tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat. Näihin pysyviin rasitteisiin kuuluvat esimerkiksi yhtiön omistamaan kiinteistöön kuuluvat erilaiset käyttöoikeudet.

Yhtiön omaisuuteen kohdistuvat kiinnitykset on tilinpäätöksessä vakiintuneesti eritelty yksityiskohtaisesti, esimerkiksi panttikirjoittain tilinpäätök-

sen liitetiedoissa. Myös KPA 5:2 §:ssä edellytetään vakuuksien ja vastuusitoumuksien ryhmittäistä luettelointia ja niihin liittyvien muutosten seuranta luettelon tai erilliskirjanpidon avulla, elleivät tiedot ilmene pääkirjanpidosta. Kun toimintakertomuksessa annetaan AOYL 10:5 §:n edellyttämät tiedot kiinnityksistä ja tiedot siitä, missä panttikirjat ovat, tarkempi panttikirjakohtainen erittely voidaan tehdä liitetiedoissa. Tähän erittelyyn viitataan silloin toimintakertomuksessa. Hyvä kirjanpito tapa ei edellytä, että sama informaatio annetaan kahteen kertaan sekä toimintakertomuksessa että liitetiedoissa.

6.1.4. Tilikauden aikaiset ja jälkeiset tapahtumat

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen on ilmoitettava toimintakertomuksessa. AOYL:a koskevan hallituksen esityksen perusteluissa todetaan yleensä riittäväksi, että asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksessa esitetään KPL 3:1 §:n 6 momentin perusteella tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen. Vakiintuneen käytännön mukaisesti näiden vaatimusten täyttämiseksi useimmiten riittää, että toimintakertomuksessa esitetään muun muassa perustiedot yhtiöstä ja sen hallinnosta sekä tiedot kiinteistön ja rakennuksen hallintaperusteesta, kulutustiedot, tehdyt ja tulevat kunnossapito- ja uudistustoimet, hankelaskelmat, mahdolliset vahinkotapahtumat tai oikeudenkäynnit. Vastaavat olennaiset tapahtumat on ilmoitettava myös tilikauden päättymisen jälkeiseltä ajalta. Edellä kuvattujen tietojen ilmoittaminen on perusteltua myös KPL 3:2 §:ssä tarkoitetun oikean ja riittävän kuvan antamiseksi yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

6.1.5. Talousarvion toteutuminen

Toimintakertomuksessa on ilmoitettava tiedot talousarvion toteutumisesta sekä annettava riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden (AOYL 10:5 §). Olennaisuutta tulee arvioida hallituksen esityksen mukaan sekä absoluuttisesti että suhteutettuna asunto-osakeyhtiön kokoon. Vaikka poikkeama olisi prosentuaalisesti suuri mutta euromääräisesti pieni, pienelle-

kään yhtiölle ei yleensä synny erityistä selvitysvelvollisuutta. Toisaalta erityisesti suuriin korjaushankkeisiin liittyvät talousarviopoikkeamat ovat tyyppillisesti sellaisia, joissa merkittävästi poikkeava kustannuskehitys laukaisee selvitysvelvollisuuden. Vaatimus riittävästä selvityksestä merkitsee käytännössä sitä, että poikkeama ja sen syyt mainitaan toimintakertomuksessa erikseen. Poikkeaman ilmeneminen talousarviovertailussa ainoastaan numeraalisesti ei sen sijaan täytä selvitysvaatimusta.

Vakiintuneesti talousarvion toteutumista koskevat tiedot on annettu vertailulaskelmalla, jossa tilikaudelle vahvistetun talousarvion ja tilikauden toteutuneita lukuja verrataan keskenään. Erot ilmoitetaan sekä euromääräisesti että prosentuaalisesti. Talousarviovertailu on suositeltavaa esittää siten, että tilikaudelle vahvistetun talousarvion rinnalla esitetään tilikaudella toteutuneet luvut. Vertailun helpottamiseksi toteutuneet luvut esitetään tuloslaskelman esittämistavan ja -tarkkuuden mukaisina. Näitä lukuja täydennetään asiaan liittyvien tase-erien muutoksilla (esimerkiksi aktivoinnit, lainojen nostot ja lyhennykset) siten, että tilikauden aikaiset tapahtumat tulevat eritellyksi riittäväällä tarkkuudella. Talousarvion mukaisten ja toteutuneiden lukujen erotus esitetään omana sarakkeenaan. Jos toteutuneet luvut eroavat olennaisesti talousarvion mukaisista eristä, toimintakertomuksessa poikkeamista tulee antaa edellä olevassa kappaleessa määritelty riittävä selvitys.

Erityisesti suurten hankkeiden osalta on pidettävä riittämättömänä tietojen esittämistä pelkästään tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen ulkopuolisessa aineistossa, kuten hankesuunnitelmissa tai yhtiön osakkeille jaetuissa tiedotteissa. Mitä suuremmasta hankkeesta on kysymys, sitä helpommin tiedonantovelvollisuus täyttyy (KILA 1825/2008). Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen informaatioarvoa lisäävä laajempikin tiedottaminen korjaushankkeiden etenemisestä on hyvän kirjanpitolaitoksen mukaista.

Talousarviovertailumalli on yleisohjeen liitteenä 6.

6.1.6. Tuleva kehitys

Todennäköisestä tulevasta kehityksestä on toimintakertomuksessa annettava arvio. Vastaava tiedonantovelvoite sisältyy KPL 3:1 §:n 6 momenttiin. Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla ei tarkoiteta liiketoimintaa, vaan tällaiselle yhtiölle tyyppillisestä toimintaa erityisesti silloin, kun sillä on merkittäviä kustannusvaikutuksia. Tällaisia ovat esimerkiksi käynnissä tai vasta suunnitteluasteella olevat suurehkot korjaus- ja uudistushankkeet. Mahdollisuuksien mukaan tulee lisäksi arvioida ja ilmoittaa tilikauden päättymisen jälkeen ilmenneet tai selkeästi ennustettavissa olevat poikkeavat kustannuskehitykset, joilla on olennainen vaikutus yhtiön talouteen.

Tulevaan kehitykseen liittyy myös AOYL:n vaatimus siitä, että hallituksen on annettava vuosittain yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys talon kunnossapitotarpeista seuraavan viiden vuoden aikana. Tämä selvitys voi perustua esimerkiksi kuntoarvioon ja/tai kunnossapidon PTS-suunnitelmaan. Kunnossapitoselvitystä ei ole AOYL:ssa kytketty toimintakertomukseen tai tilinpäätökseen, eikä sitä siten liitetä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen osaksi. Selvityksen tiedot eivät voi olla ristiriidassa toimintakertomuksesta ilmenevien tietojen kanssa.

6.1.7. Voiton käsittely

Asunto-osakeyhtiöt eivät pyri voiton tuottamiseen eivätkä yleensä jaa varoja osakkeenomistajille. OYL:sta poiketen AOYL:iin ei ole otettu voiton tuottamista koskevaa periaatetta. Edellisestä huolimatta toimintakertomuksessa on ilmoitettava hallituksen esitys yhtiön taseen osoittamaa voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan pääoman jakamisesta. Jos muuta vapaata omaa pääomaa ei ehdoteta jaettavaksi, mainintaa tästä ei tarvita. Jos yhtiö on tuottanut tappiota, siirretään tappio tilikauden voitto/tappio -tilille ilman eri päätöstä, joten tappiota koskevia toimenpiteitä ei ole tarpeen esittää.

6.1.8. Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt

Toimintakertomuksessa on annettava selostus yhtiössä tapahtuneista rakenne- ja rahoitusjärjestelyjen pääasiallisesta sisällöstä. Selostusvaatimus koskee seuraavia tapauksia:

- jos yhtiöstä on tullut emoyhtiö, se on ollut vastaanottavana yhtiönä sulautumisessa tai jakautumisessa taikka se on jakautunut
- maksullista tai maksutonta osakeantia koskevan päätöksen pääasiallinen sisältö
- AOYL:n 14:3 §:n mukaisten optio-oikeuksien tai muita osakkeisiin oikeutavien erityisten oikeuksien antamista koskevan päätöksen pääasiallinen sisältö
- yhtiön aikaisemmin antamiin optio-oikeuksiin ja muihin osakkeisiin oikeutaviin erityisiin oikeuksiin perustuvan osakemerkinnän pääasialliset ehdot
- hallituksen voimassa olevista osakeantia sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevat valtuudet.

Edellä mainittujen päätösten pääasiallisena sisältönä mainitaan AOYL:a koskevan hallituksen esityksen perusteluissa muun muassa merkintähinta, merkintähinnan määrittelyperusteet, mahdollisen merkintäetuoikeudesta poikkeamisen syy, merkintäaika, merkittävien osakkeiden lukumäärä sekä se, kenellä on merkintäoikeus. Lisäksi on annettava tieto, ovatko AOYL:n 11:8 §:n mukaan lähipiiriin kuuluvat henkilöt voineet osallistua antiin. Tällainen tieto annetaan kuitenkin vain, jos se on helposti selvitettävissä ja olennainen järjestelyn kannalta. Päätösten täydellistä toistamista ei vaadita toimintakertomuksessa, vaan keskeistä on olennaisimpien tietojen selvittäminen.

6.1.9. Omat osakkeet

Toimintakertomuksessa on ilmoitettava yhtiön ja sen tytäryhteisöjen hallussa olevista omista osakkeista olennaiset tiedot. Tiedot on ilmoitettava erikseen sekä hallussa että panttina olevista osakkeista. Jos osakkeet ovat tulleet yhtiön lähipiiriin kuuluvalta tai niitä on luovutettu tällaiselle henkilölle, lähipiiriin kuuluva on mainittava nimeltä. Omista osakkeista on luovutettava seuraavat tiedot:

- Yhtiön tai tytäryhtiön hallussa tai panttina olevien yhtiön ja emoyhtiön osakkeiden kokonaismäärät sekä suhteelliset osuudet kaikista osakkeista ja osakkeiden tuottamista äänistä ja huoneistot, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat.
- Tilikauden aikana yhtiölle tai tytäryhtiölle tulleet ja pantiksi otetut omat ja emoyhtiön osakkeet sekä niiden luovuttaminen ja mitätöiminen. Edellä mainituista osakkeista on vielä mainittava toimintakertomuksessa, miten ne ovat tulleet yhtiölle tai miten ne on luovutettu, kyseisten osakkeiden lukumäärä ja suhteellinen osuus kaikista osakkeista sekä näistä maksettu vastike.

6.1.10. Selvitys varojen riittävydestä

AOYL 22:23 §:ssä säädetään yhtiön varojen vähentymiseen liittyvästä menettelystä. Jos yhtiön hallitus havaitsee, että yhtiön oma pääoma on negatiivinen, hallituksen on viipymättä tehtävä osakepääoman menettämisestä rekisteri-ilmoitus kaupparekisteriin. Oman pääoman määrää laskettaessa voidaan kuitenkin omana pääomana huomioida tiettyjä edellä mainitussa lainkohdassa säädettyjä eriä. Oman pääoman lisäyksistä on annettava perusteltu selvitys toimintakertomuksessa. Tämä tarkoittaa käytännössä toimintakertomuksessa esitettävää laskelmaa oman pääoman riittävydestä asianmukaisine selvityksineen esimerkiksi yhtiön omaisuuden arvostamisesta laskelmassa.

AOYL 22:23 §:n mukaisessa yhtiön varojen vähentymiseen liittyvässä erikseen laadittavassa laskelmassa oman pääoman määrää laskettaessa luetaan AOYL 16 luvussa tarkoitettu pääomalaina omaksi pääomaksi. Lisäksi yhtiön omaisuudesta tehtyjen ja suunnitelman mukaisten poistojen kertynyt erotus (poistoero) ja yhtiön tekemät vapaaehtoiset varaukset otetaan huomioon oman pääoman lisäyksinä. Jos yhtiön omaisuuden todennäköinen luovutushinta on muuten kuin tilapäisesti sen kirjanpitoarvoa olennaisesti suurempi, saadaan myös todennäköisen luovutushinnan ja kirjanpitoarvon erotus ottaa huomioon oman pääoman lisäyksenä. Oman pääoman lisäyksissä on tällöin noudatettava erityistä varovaisuutta.

Toimintakertomuksessa on annettava selvitys oman pääoman lisäyksistä, jos tilinpäätöksen sisältämä tase osoittaa oman pääoman negatiiviseksi, mutta hallitus katsoo, ettei sillä ole velvollisuutta tehdä osakepääoman menettämistä koskevaa rekisteri-ilmoitusta. Selvitys on annettava toimintakertomuksessa silloinkin, kun oman pääoman lisäykseen on nojaututtu tilikauden aikana, vaikka tähän ei olisikaan tarvetta enää tilinpäätöspäivän tietojen perusteella. Lisäksi selvitys on annettava, jos oman pääoman lisäystä on käytetty osakepääoman menettämistä koskevan rekisterimerkinnän poistamiseksi.

6.2. KPL:n vaatimukset

Kuten aikaisemmin on todettu, AOYL 10:3 §:n mukaan toimintakertomus on laadittava KPL:n ja AOYL 10 luvun säännösten mukaisesti. AOYL:n vähimmäisvaatimus on, että toimintakertomuksessa esitetään edellä kuvatut AOYL:ssa tarkoitetut tiedot. KPL 3:1 §:n 7 momentin mukaan tilinpäätökseen kuuluvien ja siihen liitettyjen asiakirjojen, myös toimintakertomuksen, on oltava selkeitä ja niiden on muodostettava yhtenäinen kokonaisuus.

Kirjanpitovelvollinen on velvollinen laatimaan KPL:n tarkoittaman toimintakertomuksen, jos sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella on ylittynyt vähintään kaksi seuraavista rajoista: liikevaihto tai sitä vastaava tuotto 7 300 000 euroa, taseen loppusumma 3 650 000 euroa tai palveluksessa keskimäärin 50 henkilöä. Rajan alittavien kirjanpitovelvollisten (ns. pienet kirjanpitovelvolliset) ei ole laadittava KPL:n mukaista toimintakertomusta. Käytännössä KPL 3:1 §:n 5 momentin laajat vaatimukset toimintakertomuksen sisällöstä tulevat sovellettavaksi vain erittäin suuressa edellä mainitut raja-arvot ylittävässä asunto-osakeyhtiössä. Kirjanpitolautakunta on 12.9.2006 erityisesti näitä ns. suuria kirjanpitovelvollisia varten antanut yleisohjeen toimintakertomuksen laatimisesta.

Toimintakertomusta laadittaessa tulee aina ottaa huomioon KPL 3:2 §, jonka mukaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tulee antaa oikeat ja riittävät tiedot kirjanpitovelvollisen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Pienen kirjanpitovelvollisen kyseessä ollessa on yleensä riittävää myös oikeat

ja riittävät tiedot vaatimus huomioon ottaen, että asunto-osakeyhtiön toimintakertomus laaditaan aiemmin kuvatun AOYL:n tietovaatimusten mukaisena. KPL 3.1 §:n 6 momentin mukaiset vapaaehtoista toimintakertomusta koskevat tietovaatimukset ovat seuraavat: olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen, arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä sekä selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta. Kaksi ensimmäistä tulevat ilmoitetuksi AOYL:n mukaisessa toimintakertomuksessa ja tutkimus- ja kehitystoimintaa koskevia tietoja ei asunto-osakeyhtiöllä käytännössä esiinny niiden tarkoituksen ja toiminnan luonteen vuoksi.

6.3. Vapaaehtoiset tiedot

Toimintakertomuksen tarkoituksena on antaa sanallisessa muodossa sekä omistajille että muille tahoille sellaisia tietoja, jotka eivät suoraan käy ilmi tilinpäätöksestä ja jotka kuitenkin ovat olennaisia riittävän ja oikean kuvan saamiseksi asunto-osakeyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Näin ollen yleisiä ohjeita, esimerkiksi yhteisten tilojen käyttöön liittyviä määräyksiä tai yhtiön avainohjeita, ei ole syytä ottaa osaksi toimintakertomusta. Tällaisista asioista tapahtuva tiedottaminen tulee tapahtua muulla tavoin kuin toimintakertomuksen avulla.

Toimintakertomuksessa voidaan vapaaehtoisena tietona ilmoittaa yhtiön taloudelliseen asemaan liittyvänä asiana tieto kuhunkin lainaan liittyvän lainaosuuden määrästä sovellettavaa vastikeperustetta kohden (esimerkiksi euroa/m²). Kuitenkaan tietoa siitä, mihin huoneistoihin lainaosuus kohdistuu, ei esitetä. Lainaosuuden määrittelyyn tulee perustua tilinpäätöshetkelle laadittuun lainaosuuslaskelmaan. Lainaosuuden kehittymisen seuraamiseksi on hyvä antaa lainaosuudesta vertailutieto edelliseltä tilinpäätösajankohdalta. Jos lainaosuustietoja esitetään tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa, lainaosuuden määrittelyyn liittyvä laskelma on suositeltavaa esittää vastikerahoituslaskelman yhteydessä. Vastikerahoituslaskelmamalli on yleisohjeen liitteenä 4.

2. Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy Helsingin viime vuosina hankkimat kirjanpitolautakunnan asunto-osakeyhtiöitä koskevat kannanotot:

1865 (1.2.2011) Asunto-osakeyhtiön oman pääoman riittävyyttä koskevien tietojen esittämisestä toimintakertomuksessa

1835 (31.3.2009) Luotollisen shekkitalin käsittelystä asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksissä ja toimintakertomuksissa

1825 (30.9.2008) Asunto-osakeyhtiön suuria hankkeita koskevista toimintakertomustiedoista

Ilkka OT Tähtinen, HTM