

Hallituksen tehtäviä

Tilinpäätös-tilanteen arvioiminen

Osakkaiden tiedontarpeet jäävät usein liian vähälle huomiolle tilinpäätöspaketteja laadittaessa. Tilannetta tulisi parantaa kehittämällä isännöitsijän ja hallituksen yhteistyötä tilinpäätösasioiden osalta.



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

Tuhansien ammatti-isännöityjen tilinpäätösten tarkastusten perusteella vaikuttaa siltä, että tärkeiden tietojen täydentämiseen tai korjaamiseen on usein tarvetta. Miten tähän tilinpäätöksen lukijoiden kannalta valitettavaan tilanteeseen olisi saatavissa parannusta? Osakkailla on yhtiökokouksessa oltava riittävästi tietoa siitä, edellyttääkö yhtiön taloudellisen aseman kehitys tai jokin muu seikka tarvetta erityisiin päätöksiin.

Kirjanpitoraportteihin paneutumista pidetään hallituksissa usein hankalana. Siksi käsittelen seuraavassa vain niihin liittyviä asioita. Aiheena ovat raportteihin paneutumisen edellyttämät käytännön järjestelyt.

Tärkeä ohjauskeino

Tavoitteena on muutamain käytännön esimerkein osoittaa, että:

- Kirjanpidon raportit eivät ole rakettitiedettä taloyhtiöissä.
- Niihin paneutuminen auttaa paitsi osakkaita paremmin palvelevien tilinpäätös-

pakettien laadinnassa myös hallitusta osallistumaan tehokkaammin yhtiön toiminnan suunnitteluun ja seurantaan yleensä – siis kantamaan vastuuta merkittävien asioiden hoidossa.

Jotta hallituksen jäsenellä olisi edellytyksiä paneutua tilinpäätösasioihin, on syytä sopia etukäteen seuraavassa kuvatun kaltaisista tavoitteista isännöitsijätoimiston kanssa.

Riittävästi aikaa

Asunto-osakeyhtiölaissa ei – toisin kuin yhtiökokouksen osalta – ole määritelty hallituksen tilinpäätöskokouksen osalta selkeätä vähimmäisaikaa hallituksen tilinpäätökseen tutustumiselle.

Isännöitsijätoimistojen tulisi kuitenkin käyttää hyväksi lakimuutoksen jälkeen pidentynyt tilinpäätösajankohdan ja yhtiökokouksen välinen aika. Ei voida pitää hyväksyttävänä, että hallitus saa tilinpäätösesityksen vasta tilinpäätöskokoukseen: Tarkoitushan ei ole, että hallitus on

pelkkä kumileimasin.

Mielestäni on suositeltavaa, että pyritäisiin siihen, että hallituksen jäsenet saisivat tilinpäätösesityksen tutustuttavakseen 2 viikkoa ennen hallituksen kokousta. Missään tapauksessa ajan ei nähdäkseni tulisi poikkeustilanteita lukuun ottamatta olla viikkoa lyhyempi.

Luonnos ei myöskään saisi olla sikäli puutteellinen, että isännöitsijä aikoo lisätä myöhemmin keskeistä tietoa. Jos myöhempi täydennystarve poikkeuksellisista syistä olisi välttämätön, tulisi isännöitsijän mainita siitä ja kertoa kuitenkin asian pääpiirteet tilinpäätösluonnoksen läheteessä. Näin hallituksen jäsenet eivät turhaan näkisi vaivaa esittäessään kysymyksiä sellaisiin seikkoihin liittyen, joita isännöitsijä joka tapauksessa kommentoisi toimintakertomuksen lopullisessa versiossa.

Palaute ajoissa

Hallituksen jäsenen tulee käyttää tehokkaasti hyväksi isännöitsijän suoma tutustumisaika ja antaa palaute ajoissa. Näin



mahdollisesti heräävien kysymysten ja kommenttien selvittelylle jää riittävästi aikaa, jolloin hallituksen tilinpäätöskokous sujuu ripeästi ja voidaan allekirjoittaa lopullinen tilinpäätöspaketti.

Viime hetken (onnettomimmassa tapauksessa hallituksen kokoukseen) jäävä asioihin paneutuminen epäonnistuu helposti joko täysin tietojen puutteesta tai jää kiireessä epätydyttävän pinnalliseksi.

Mikäli mahdollista, on isännöitsijän syytä jo ennen hallituksen kokousta lähettää jäsenten esittämien kysymysten ja kommenttien seurauksena tehdyt muutokset tiedoksi hallituksen jäsenille.

Lukijan tarpeista

Hallituksen esittämien kysymysten ja kommenttien yhteydessä joudutaan usein miettimään, riittääkö pelkkä asian selvittäminen hallitukselle, vai tarvitaanko toimintakertomukseen lisätietoa. Kultainen sääntö on että ”tilinpäätöksen ei tule vain herättää kysymyksiä, vaan myös vastata niihin”.

Aina ei riitä, että hallituksen jäsenet to-

teavat isännöitsijän kertoman perusteella asiantilaan vaikuttavien seikkojen olevan kunnossa. Jos kyseessä ei ole vähämerkityksinen seikka, on asia syytä selventää toimintakertomuksessa. Epäolennaisuuksia ei kuitenkaan pidä kommentoida, koska muutoin kokonaiskuvan muodostaminen vaikeutuu.

Raporttien hyödyntämisestä

Hallituksen tulee saada käyttöönsä lyhyiden lisäksi myös tilikohtaiset tuloslaskelma- ja tasevertailut sekä tase-erittelyt. Välttämättömiä raportteja ovat lisäksi talousarviovertailu ja vastikejälkilaskelmat.

Ainakin tapauksissa, joissa isännöitsijätoimistolla on mahdollisuus toimittaa pääkirja sähköpostitse hallituksen jäsenille, on se syytä antaa hallituksen jäsenten käyttöön. Onhan asialliset tapahtumaselitteet sisältävä pääkirja tehokas apu luettaessa raportteja:

Jos vaikkapa muut hallintokulut tuloslaskelmassa vaikuttavat yllättävän suurilta, on kyseisen tilin osalta helppo katsoa

pääkirjasta, mistä tilanne aiheutuu ja samalla pohtia, tulisiko toimintakertomukseen ottaa maininta tilanteesta.

Tämän artikkelin laadinnan kuluessa ilmeni erään suuren hankkeen jälkikäteisen erityisselvityksen yllättävänä oheistuotteena – sinänsä erittäin harvinainen – isännöitsijätoimiston noin 6000 euron liikaveloitusta kahteen kertaan maksettujen laskujen muodossa. Vaikka tämän tyyppinen tilanne on täysin poikkeuksellinen, osoittaa se, että raportteihin aikanaan paneutumalla hallitus olisi voinut parantaa ratkaisevasti tietämystään asuntoyhtiön taloustilanteesta.

Hallintokulujen suuruus johtui siitä, että niihin oli kirjattu isännöitsijätoimiston kokouspalkkiot putkiremonttiin liittyen. Pääkirjalta tiliä seuratessa herätti ihmetystä palkkiomaksatuskertojen runsaus sekä se, että loppuvaiheessa oli neljä laskua, joiden euromäärät ilmenivät toiseen kertaan samansuuruisina. Tositeaineistosta selvisi, että kyseiset laskut oli maksettu pankista kahteen kertaan.

Esimerkki osoittaa, että kirjanpidon raportteihin kannattaa paneutua. Hallitus ei luonnollisestikaan tutustu raportteihin virheitä etsiäkseen, mutta riittävän huolellisessa tarkastelussa kuvatus esimerkin mukaiset inhimilliset virheetkin voivat tulla esiin. Useimmiten hallituksen jäsenten esittämät kysymykset selviävät, eivätkä aiheuta tarvetta edes toimintakertomuskommenttiin, mutta hallituksen tietämystä yhtiön asioista paneutuminen kuitenkin lisää. Samalla varmistuu joustava yhtiökokouskäsitteily. Joillekin osakkaistahan on saattanut herätä samainen kysymys ja tällöin vastaus voidaan antaa helposti. Näin yleinen luottamus lisääntyy. ■

Seuraavan numeron artikkelissa *Hallituksen tehtäviä – Toimintakertomustietojen selvittäminen* jatketaan havainnollistaan muutamin esimerkkipoiminnoin:

* Minkä tyyppisiä lisäkommentointitarpeita saattaa ilmetä hallituksen paneutuessa tilinpäätökseen?

* Kommenttien lisääminen käytännössä.