

# Taloyhtiöiden tilinpäätöstilanteessa parantamisen varaa

Osakkaiden kannalta asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöstilanne on siinä mielessä luvattoman heikko, että yhtiöiden taloudellisesta asemasta annettu tieto on vaikeaselkoisempaa kuin se voisi olla. Isännöinnin tilinpäätöskoulutuksessa tulisi kiinnittää osakasnäkökohtaan tähänastista paremmin huomiota. Onhan asunto-osakkeiden omistaminen yleisin kansankapitalismin muoto.

TEKSTI: ILKKA TÄHTINEN

Silti tuntuu siltä, että taloyhtiöiden osalta lukijanäkökulma edelleen unohdetaan. Pörssi-yhtiöiden tilinpäätösten taloudellisesta tiedosta ja sen luettavuudesta sekä luotettavuudesta on sen sijaan puhuttu jo pitkään. Tässä jutussa keskitytään asunto-osakeyhtiön rahoitusaseman esittämiseen.

Parempien aikojen odottelamisen sijaan tilintarkastuskertomuksen ohella voi yhtiön johdolle laatia alla luonnostellun kaltaisen lisäselvityksen. Sen tarkoitus on havainnollistaa taloyhtiön tilannetta ja innostaa laatimaan tilinpäätökseen myös kohdassa kolme mainittu hoitorahoitusosuuksellisuus.

## Rahoitusasema helppo kuvata selkeästi

Tällä hetkellä osakas (tai osakkeiden ostamista harkitseva), joka haluaa saada omalta kannaltaan merkityksellisen kuvan yhtiön rahoitusasemasta, joutuu näkemään melkoisesti vaivaa selvittääkseen tilanteen. Isännöitsijän työ määrä ei lisääntyisi olennaisesti siitä, että otettaisiin nykyistä paremmin huomioon lukijan kannalta.

Jo pitkään pakollisena olleiden vastikejälkilaskelmien lisäksi edellyttäisi selkeän kuvan saaminen rahoitusasemasta muutamia yksinkertaisia lisätietoja:

1. Lainakohtaiset tiedot lainaosuuksista velallista vastikeyksikköä ( $m^2$  tai osake) kohti tilinpäätöshetkellä sekä kahdelta edelliseltä tilinpäätöshetkeltä.

2. Tiedot lainaosuuksista velallista vastikeyksikköä kohti ajankohdilta jolloin lainaosuuksia on tilikaudella otettu vastaan osakkailta.
3. "Hoitorahoitusosuuksisuus" vastikeyksikköä kohti tilinpäätöshetkellä sekä kahdelta edelliseltä tilinpäätöshetkeltä.

Kohtien 1 ja 2 tiedot antavat toisaalta velallisille osakkeille mahdollisuuden laskea helposti huoneistokohtaisen laina-asemansa sekä varmistautua helposti siitä, että lainaosuudet on laskettu ainakin osapuulleen oikein. Kohdan 3 ajattelua on syytä avata hieman koska siitä ei ole juuri ollut puhetta alalla.

## Mikä on "hoitorahoitusosuuksisuus"?

Hoitorahoitusosuuksisuus olisi vastaava kuin lainaosuuksisuus, mutta koskisi hoitokustannusten osuutta rahoitustarpeesta, mukaan lukien hoitolainat, siis lainat joista ei ole kerätty lainaosuuksuurituksia. Tämä osuuksisuus koskisi kaikkia yhtiön osakkeita.

Osuuden nimeksi sopisi hoitolainaosuuksisuuden sijaan hoitorahoitusosuuksisuus, sillä olisi omituista puhua hoitolainaosuuksisuuden, ellei hoitolainaa edes olisi – ja lisäksi saattaa tämä osuuksisuus usein olla "vääränmerkkinen".

Mikäli rahoitustilanne on niin vahva, että hoitopuolella on enemmän pankki- ja muita saamia kuin (muita kuin pääomalainoihin liittyviä) velkoja ei olisi luontevaa esittää "miinusmerkkistä" hoitolainaosuutta.

## Miksi "hoitorahoitusosuuksisuus"?

Jos tilinpäätöshetkeltä ilmoitetaan paitsi velallisiin kohdistuvien lainaosuuksien määrä velallista yksikköä kohti, myös hoitorahoitusosuuksisuus vastikeyksikköä kohti, voi jokainen osakas laskea helposti kokonaisrahoitusaseman omalta osaltaan, kun tietää mikä on osakkeisiinsa liittyvä hoitorahoitustilanne ja missä määrin lainaosuudet rahoittavat hänen osakkeitaan.

## Hyöty hoitorahoitusosuuden esittämisestä

Nyt kun – ainakin ylimenokauden ajan tosin todennäköisesti vertailukelpoisuudeltaan heikkoina laadittavat ja siksi osin harhaanjohtavat – korjaustarveselvitykset ovat tulossa pakollisiksi taloyhtiöiden tilinpäätöksissä, on korkea aika saada kehittää myös sitä osaa keskeisestä informaatiosta, joka on esitettävissä yksiselitteisesti.

Hoitorahoitusosuuksisuus helpottaisi ratkaisevasti tilinpäätöstä lukevien mahdollisuuksia verrata toisaalta taloyhtiön talouden kehittymistä vuodesta toiseen ja toisaalta eri taloyhtiöissä olevien yksittäisiin huoneistoihin liittyvien osakeryhmien talousasemien vertailua.

Osoitteesta [www.asoytilintarkastus.fi/osakas.htm](http://www.asoytilintarkastus.fi/osakas.htm) löytyvät osakkaalle selkeät laskentaohjeet ja laskentataulukko niihin tapauksiin joissa tilinpäätöksen yhteydessä jatkossa esitetään lainaosuuksisuus- ja hoitorahoitustiedot. ●

## Talo A

|                            |        |      |                     |
|----------------------------|--------|------|---------------------|
| Hoitolaina                 | -25000 |      |                     |
| Shekkitilin velkasaldo     | -2500  |      |                     |
| Hoitojäämä                 | 3000   |      |                     |
| Hoitorahoitus              | -24500 | *    |                     |
| <br>                       |        |      |                     |
| Hoitorahoitusosuus         | -16,33 | €/m2 | (1500 m2)           |
| <br>                       |        |      |                     |
| Pääomalaina 1              | -50000 |      |                     |
| Pääomajäämä 1              | -2000  |      |                     |
| Lainaosuus 1               | -52000 | *    |                     |
| <br>                       |        |      |                     |
| Lainaosuus 1 neliömetriltä | -100   | €/m2 | (520 velallista m2) |
| <br>                       |        |      |                     |
| Pääomalaina 2              | -30000 |      |                     |
| Pääomajäämä 2              | -1500  |      |                     |
| Lainaosuus 2               | -31500 | *    |                     |
| <br>                       |        |      |                     |
| Lainaosuus 2 neliömetriltä | -50    | €/m2 | (630 velallista m2) |

## Talo B

|                        |      |      |  |
|------------------------|------|------|--|
| Hoitolaina             | 0    |      |  |
| Shekkitilin velkasaldo | 0    |      |  |
| Hoitojäämä             | 500  |      |  |
| Hoitorahoitus          | 500  | *    |  |
| <br>                   |      |      |  |
| Hoitorahoitusosuus     | 0,33 | €/m2 |  |

Jos oletamme talojen A ja B olevan yhtä hyvässä kunnossa ja osakaskohtaisten velkojen tilanteen niin ikään samanlaisiksi taloissa osoittaa esimerkki selkeästi miten harhaanjohtava perinteisen jälkilaskelman antama kuva on:

Talo A:n hoitojäämä on 3000 € ylijääminen ja Talo B:n hoitojäämä on vain 500 € ylijäämäinen. Todellisuudessa Talon A tilanne on se, että ellei hoitolainaa olisi 25000 ja shekkitililimiittiä käytetty 2500 € olisi hoitoalijäämä 24500 €

Vasta hoitorahoitusjäämä osoittaa yhtiöiden taloudellisen aseman eron: Taloyhtiö B:n osakkaat ovat maksaneet korkeampaa vastiketta ja näin talo on velaton

Osakkaan ja osakehankintaa harkitsevan kannalta on selvästi parempi jos tilinpäätöksestä näkee suoraan kyseisentapaisen eron. Tilannetta selkiinntää edelleen jos lasketaan valmiiksi myös hoitorahoitusjäämä vastikeyksikköä kohti.

Tämä menettely auttaisi myös osakkaita hahmottamaan paremmin asiällisen hoitovastiketason merkityksen: Pihistely vastikkeissa heijastuu suoraan taloyhtiöstä annettavaan informaatioon ja samoin näkyy tilinpäätöksestä yksinkertaisesti mikäli taloudellista asemaa on vahvistettu keräämällä etukäteissäätöjä.



## Ajankohtaisseminaareja marraskuussa

- Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen kiinteistöissä – keskeiset alv-uudistuksen vaikutukset 4.—5.11.2009 Helsinki
- Terveet tilat – terveet käyttäjät 4.—5.11.2009 Helsinki
- Uusi verotilimenettely – vaikutukset verojen maksuun ja arvonlisäverojen raportointiin kiinteistöalalla 4.11.2009 Oulu  
5.11.2009 Kouvola
- Sulautuminen ja jakautuminen asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä 9.11.2009 Helsinki
- Konsernitilinpäätös kiinteistöalalla 10.—11.11.2009 Helsinki
- Kiinteistöjen sijoitus-, rahoitus- ja kehitysliiketoiminnan Vuosiseminaari 12.—13.11.2009 Hämeenlinna
- Asuntojen ja asuinkiinteistöjen arviointi 16.11.—2.12.2009 Helsinki
- Uudistuva Asunto-osakeyhtiölaki, Helsinki 17.11.2009 Talous, vastikeperusteet  
18.11.2009 Korjaus- ja kunnossapitovastuut  
19.11.2009 Isännöitsijäntodistus, hissit
- Sopimussyhteistyö talonrakentamisessa YSE98 17.—18.11.2009 Vantaa
- Ammatti-isännöitsijän tiedonpäivitys – tehopäivä ajankohtaisiin kysymyksiin 19.11.2009 Vantaa
- Asuntojen vuokravälityspäivät 24.—25.11.2009 Helsinki

Lisätietoja [www.kiinko.fi](http://www.kiinko.fi)



Kiinteistöalan Koulutuskeskus • Kiinteistöalan Koulutussäätiö