

Iina Forsström

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN PERUSKORJAUSHANKKEEN RAHOITUS

Rahoitussuunnittelu, toteutus ja jälkilaskenta

Opinnäytetyö

Liiketalouden koulutusohjelma

Tammikuu 2016



KYAMK
University of Applied Sciences

Tekijä/Tekijät	Tutkinto	Aika
Iina Forsström	Tradenomi	Tammikuu 2016
Opinnäytetyön nimi		
Asunto-osakeyhtiön peruskorjaushankkeen rahoitus Rahoitussuunnittelu, toteutus ja jälkilaskenta		74 sivua 6 liitesivua
Toimeksiantaja		
Kouvolan Isännöintikolmio Oy		
Ohjaaja		
Lehtori Katriina Vesala		
Tiivistelmä		
<p>Asunto-osakeyhtiöiden peruskorjaushankkeet ovat aiheena ajankohtaisia. Suuria peruskorjaushankkeita on tehty viime vuosina paljon 60- ja 70-luvuilla valmistuneisiin taloyhtiöihin ja tulevaisuudessa peruskorjauksia tehdään yhä enemmän. Opinnäytetyön tarkoituksena oli kartoittaa vaihtoehtoja, joilla taloyhtiöt voivat rahoittaa korjaushankkeitaan. Rahoituksen hankkiminen tulee väistämättä näkymään taloyhtiöiden osakkaiden taloudessa, etenkin silloin, jos joudutaan nostamaan suuria lainasummia.</p>		
<p>Opinnäytetyössä käytettiin kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Aihetta tutkittiin alan kirjallisuuden, lakien ja asetusten sekä ohjeiden avulla. Tutkimuksessa käytettiin apuna teemahaastattelun avulla saatuja käytännön tietoja sekä laskentamalleja. Opinnäytetyö aloitettiin perehtymällä peruskorjaushankkeeseen ja sen eri vaiheisiin. Tämän jälkeen käytiin läpi erilaiset rahoitusvaihtoehdot hankkeelle ja tutustuttiin pankkien lainatarjontaan. Lopuksi syvennyttiin siihen, miten isännöitsijät laskevat osakkaiden hankkeita lainaosuudet sekä kuinka taloyhtiöiden varojen riittävyttä seurataan erilaisilla jälkilaskelmilla.</p>		
<p>Tutkimus osoittaa, että jälkilaskelmille ei ole olemassa mitään tarkkaa määräystä, kuinka ne tulee laskea. On olemassa vain yleisohjeita, joiden pohjalta isännöitsijät laativat omat laskupohjansa ja -tapansa. Aihetta käsittelevää kirjallisuuttakin on erittäin vähän. Voidaan todeta, että jälkilaskelmat lasketaan soveltamalla käytännössä matematiikkaa ja kirjanpidollisia laskukaavoja. Tutkimuksessa saadaan selville, että peruskorjaushankkeet voidaan rahoittaa useilla erilaisilla rahoitusvaihtoehdoilla. Muun muassa pankkilainoja, avustuksia, rahastoja ja asuintalovaroja voidaan käyttää niin yhdessä kuin erikseenkin. Rahoitus tulee suunnitella huolella ja suunnittelu tulee toteuttaa hyvissä ajoin, jopa vuosia ennen itse hankkeen alkamista. Sama pätee itse peruskorjaushankkeen suunnitteluun. Peruskorjaushanke pitää sisällään useita erilaisia vaiheita, joista suurin osa on pelkästään suunnittelua ja asioiden tarkistamista. Varsinaisen rakentamisen osuus koko hankkeesta on verrattain pieni.</p>		
<p>Tässä asiassa pätee sanonta; Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty. Näin välttyään lisäkustannuksilta ja -rakentamiselta.</p>		
Asiasanat		
asunto-osakeyhtiö, peruskorjaushanke, rahoitussuunnittelu, jälkilaskenta, lainaosuuslaskenta		

Author (authors)	Degree	Time
Iina Forsström	Bachelor of Business Administration	January 2016
Thesis Title		74 pages
Financing of renovation project in housing company - Financial plan, execution and post-calculation		6 pages of appendices
Commissioned by		
Kouvola Isännöintikolmio Oy		
Supervisor		
Katriina Vesala, Senior Lecturer		
Abstract		
<p>Housing companies' renovation projects are very topical as subjects. Several housing companies established in the 60s and 70s have been renovating during the last years, and more renovation projects are being planned in the future. The objective of this thesis was to identify options for financing the renovation projects in the housing companies. Acquiring financing will inevitably show in the shareholder's budget, especially if the housing company have to take a large loan.</p>		
<p>Qualitative research method was used in the thesis. The topic was investigated by studying relevant literature, laws, and regulations and guidelines. Theme interviews were used for gathering practical information as well as calculation models. This thesis started by studying a renovation project and its various phases. This was followed by studying various financing options, and a comparison of options offered by various banks. Lastly, how property managers calculate projects and loan shares of shareholders was explored, as well as how the funds adequacy of housing company are monitored by various post-calculation.</p>		
<p>The study shows that there is no precise policy for how the post-calculation should be calculated. There are only general guidelines, on which property managers use their own templates and own ways to calculate the costs. Very little literature on post-calculation was found. It may be noted that the post-calculations are calculated by applying practices of mathematics and accounting formulas. This study shows that renovation projects can be funded by a variety of financing options. Among others: bank loans, grants, funds and residential building reserves can be used both jointly or separately. Financing must be planned with great care and planning must be implemented in due time, even years before the start of the project. The same applies to the planning phase of renovation projects. Renovation projects include several steps, which mostly involve planning and reviewing matters. The actual construction work for the entire project is relatively small.</p>		
<p>When it comes to renovation projects, the old saying is true; Well planned is half done. When a project is well planned, additional costs and constructions can be avoided.</p>		
Keywords		
housing company, renovation project, financing, post-calculation, counting of the loan component		

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	TUTKIMUSMENETELMÄ	7
3	PERUSKORJAUSHANKE	9
3.1	Tarveselvitys	10
3.2	Hankesuunnittelu ja -ohjelma	12
3.3	Suunnitteluvaihe	14
3.4	Rakentaminen ja sen valmistelu	15
3.5	Vastaanotto ja takuu-aika	18
3.6	Taloudellinen loppuseelvitys	19
4	RAHOITUSSUUNNITTELU	20
4.1	Ulkoiset rahoituslähteet	21
4.1.1	Valtion avustus	21
4.1.2	Pankkilaina	22
4.2	Sisäiset rahoituslähteet	25
4.2.1	Yhtiövastike	25
4.2.2	Korjausrahasasto	26
4.2.3	Asuinalovaraus	28
4.2.4	Deinvestointi	29
5	JÄLKILASKENTA	30
5.1	Jälkilaskelmien laatiminen	31
5.2	Vastikerahoituslaskelmat	32
5.2.1	Hoitorahoituksen jälkilaskelma	32
5.2.2	Pääomarahoituksen jälkilaskelma	35
5.2.3	Jälkilaskelmien tarkistus taseeseen	37
5.2.4	Esimerkki vastikerahoituslaskelmista ja tarkistuksesta kirjanpitoon	39
5.3	Hankeosuuslaskelma	40
5.4	Laskelmat maksuvelvollisuuden muuttamisesta kunnossapidon ja uudistuksen osalta	43

5.4.1	Laskelma korjaus- ja uudistyötä varten perityistä vastikkeista, kun kustannukset jaetaan tasan osakeryhmien kesken	44
5.4.2	Laskelma korjaus- ja uudistyötä varten perittävästä vastikkeesta, kun osakkaan perittävää vastiketta alennetaan	46
5.4.3	Hissin hankkimiskustannusten jyvitys ja jako poikkeavasti	49
6	LAINA-/ VELKAOSUUSLASKENTA	53
6.1	Laina-/velkaosuuslaskennan laatiminen	54
6.2	Esimerkki lainaosuuslaskelmasta	56
6.3	Osakassuorituksella tapahtuvan lainanlyhennyksen ajankohta ja lainanlyhennyssumma	57
6.4	Lainaosuussuoritusten kirjanpidollinen käsittely	58
7	JOHTOPÄÄTÖKSET	61
7.1	Opinnäytetyöprosessi ja luotettavuus	63
	LÄHTEET	66
	LIITTEET	
	Liite 1. Haastattelurunko	
	Liite 2. Hankeosuuslaskelma	
	Liite 3. Vastikerahoituslaskelma	
	Liite 4. Lainaosuuslaskelma	

1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö käsittelee asunto-osakeyhtiöiden peruskorjaushankkeiden rahoituksen suunnittelua ja toteutusta sekä kuinka jälkilaskenta hoidetaan niin, että rahoitus on jaettu tasapuolisesti/oikeudenmukaisesti asunto-osakeyhtiön osakkaiden kesken. Kiinnostukseni tähän aiheeseen heräsi työharjoittelujaksollani Kouvolan isännöintikolmiossa, jolloin pääsin tutustumaan isännöintialaan ja erityisesti asunto-osakeyhtiöiden kirjanpitoon.

Opinnäytetyöni tarkoituksena on syventyä kartoittamaan erilaiset rahoitusvaihtoehdot peruskorjaushankkeeseen taloyhtiöiden näkökannalta. Tavoitteenani on pyrkiä löytämään vastaus kysymykseen: millaiset ovat peruskorjaushankkeen rahoitusvaihtoehdot ja miten ne toteutetaan sekä miten jälkilaskelmat lasketaan ja mitä niissä tulee ottaa huomioon? Vastauksen löytämiseksi kysymykseeni, aion käyttää hyödyksi alan kirjallisuutta, artikkeleita ja oppaita sekä aion haastatella isännöitsijää. Opinnäytetyön alussa aion selventää lukijoille mikä on peruskorjaushanke, johon ollaan hakemassa rahoitusta.

Rahoituksen hankinta peruskorjaushankkeeseen on aiheena ajankohtainen. Peruskorjaushankkeet ovat olleet kasvussa viime vuosina, koska 1960- ja 1970-luvuilla rakennetut kerros- ja rivitalot ovat tulleet siihen ikään, kun peruskorjaushankkeita aletaan suunnittelemaan muun muassa putkistojen osalta. Tämä aihe pelottaa varmasti useampaa taloyhtiön osakasta tai tulevaa osakasta, koska peruskorjaushanke tulee rahoituksineen väistämättä näkymään heidän kukkarossaan jollain lailla, ellei taloyhtiö ole varautunut tähän jo vuosia etukäteen. Vaihtoehtoja on tarjolla useita erilaisia, mutta kaikki rahoitustavat eivät sovi jokaiselle taloyhtiölle. Siksi on tärkeää myös selvittää, mitä jälkitoimenpiteitä eri rahoitusvaihtoehdot tuottavat.

Työn teoreettinen viitekehys on asunto-osakeyhtiön rahoitussuunnittelu. Olen muodostanut keskeisimmiksi avainsanoiksi sisällysluettelosta löytyvät pääsanat: asunto-osakeyhtiö, perusparannuskorjaus, rahoitussuunnittelu, jälkilaskenta ja lainaosuuslaskenta.

Tutkimukseni on asunto-osakeyhtiön peruskorjaushankkeen rahoitussuunnitelmaa, toteutusta ja jälkilaskentaa käsittelevä teos, jossa tärkeät vaiheet on kasattu yhteen.

2 TUTKIMUSMENETELMÄ

Tämän opinnäytetyön tutkimusmenetelmä on laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä. Kvalitatiivisen tutkimuksen tarkoituksena on ilmiön kuvaaminen, ymmärtäminen ja mielekkään tulkinnan antaminen. Pyrkimyksenä on ymmärtää ilmiötä syvällisemmin, jolloin saadaan mahdollisuus ilmiön syvälliseen ja rikkaaseen kuvaamiseen. (Kananen 2008, 24.)

Tiedonkeruumenetelminä käytetään sekundäärisiä ja primäärisiä menetelmiä. Sekundääriseen menetelmään kuuluvat työssä erilaiset dokumentit eli kirjat, oppaat ja internetlähteet. Primäärisessä menetelmässä käytetään haastattelua tiedonhaussa. Haastattelu on luonteeltaan teemahaastattelu. *Haastattelun avulla tutkija voi selvittää ihmisten ajattelua, kokemuksia ja motivaatiota tutkittavasta ilmiöstä* (Pitkäranta 2010, 80). Aion haastatella isännöitsijä Outi Mettälää Kouvolan Isännöintikolmio Oy:stä.

Teemahaastattelu sallii haastateltavalle vapauksia. Tutkija määrää kysymykset ja haastateltava vastaa niihin omin sanoin ja joskus ehdottaa uusia kysymyksiä. Hyvin käytettynä teemahaastattelu on tehokas menetelmä, koska tutkija voi ohjata haastattelua ilman, että kontrolloi sitä tyystin. Teemahaastatteluun on helppo saada suostumaan haastateltavia, koska se on motivoiva kokemus ja heille aiheutuva vaiva on pieni. (Koskinen, Alasuutari & Peltonen 2005, 104–105.)

Opinnäytetyön aiheeseen teemahaastattelu sopii parhaiten, koska työssä on tiettyjä aihealueita, joista ei ole kirjoitettu kirjoja tai muitakaan dokumentteja kuin muutama. Tällainen aihealue on esimerkiksi taloyhtiön jälkilaskelmien laatiminen ja erityisesti lainaosuuslaskenta. Asunto-osakeyhtiölaki ei ole antanut tarkkaa määritelmää sille, miten jälkilaskelmat tulee laskea, joten haastattelemalla isännöitsijää, työhön saadaan selvitettyä, miten isännöitsijät käytännössä hoitavat laskelmat ja millaiset laskupohjat heillä ovat käytössään? Teemahaastattelu mahdollistaa helposti sen, jos kysytään, miten lasketaan hankeosuuslaskelma, niin isännöitsijä voi kertoa ja havainnollistaa esimerkkien avulla, miten kaikki tapahtuu. Näin haastattelija pystyy täydentämään kysymystä sitä mukaan, miten haastateltavan vastaus etenee. Voidaan ajatella myös, että haastattelutilanne tulee olemaan jonkinlainen oppitunti ja perehdytys aihe-

seen. Kyseessä ei kuitenkaan ole havainnointi, koska isännöitsijän työskentelyä ei jäädä seuraamaan.

Teemahaastattelua varten on laadittu haastattelua ohjaava haastattelurunko, johon kirjataan aiheet, joista halutaan saada käytännönläheistä tietoa isännöitsijältä. Rungon avulla pystyy organisoimaan muistia niin, että haastatteliija muistaa, mitä on käsitelty, mitä pitää seuraavaksi tehdä ja mitä aihetta pitää vielä syventää. Tällöin pienenee riski siitä, että haastatteliija unohtaisi kysyä jostain oleellista ja kiire vähenee. (Koskinen, Alasuutari & Peltonen 2005, 108–109.)

Pääpaino opinnäytetyön lähteissä on kirjallisuudessa ja kirjallisten lähteiden tukena käytetään haastattelusta saamaa tietoa. Tällä tavoin pyritään hankkimaan syvyyttä kirjallisuuden tiedoille.

Kirjallisia aineistoja käytetään valmistelevana aineistona, jonka avulla täydennetään haastatteluaineistoa tai kirjalliset lähteet voi nostaa aineiston asemesta varsinaiseksi tutkimuskohteeksi. Kirjallisia lähteitä ei saisi unohtaa missään tutkimuksessa, koska ne ovat usein ainoa keino päästä kiinni etenkin monimutkaisten asioiden yksityiskohtiin. (Koskinen, Alasuutari & Peltonen 2005, 130–131.) Kirjalliset aineistot ovat usein haastatteluja luotettavampia, koska ihmisten muisti on rajallinen ja valikoiva. Kirjallisten ja haastattelu aineistojen analyysitavat ovat samoja. (Kananen 2008, 82.)

Yleensä kvalitatiivisessa tutkimuksessa aineiston kerääminen ja analysointi tapahtuvat osittain yhtä aikaa. Ennen varsinaista aineiston analyysiä, on aineisto saatettava sellaiseen muotoon, että analysointi on mahdollista. Litteroinnilla tarkoitetaan sitä, että muistiinpanot ja haastattelut kirjoitetaan puhtaaksi. Voidaan tehdä myös valikoituja litterointeja eli litteroidaan vain sellaiset osat, jotka ovat oleellisia tutkimuksen raportissa. (Muuronen 2001, 51.)

Tutkijan pitää tietää, mitä hän aineistosta etsii. Liialliset ennakko-odotukset voivat ohjata tulkintaa odotusten suuntaan. Ennen analyysiä aineisto pitää selkeyttää ja tiivistää, jotta aineiston sisään voisi nähdä. Materiaalien lukeminen sellaisenaan ei avaa aineistoa, joten aineistosta pitää kaivaa esille sen oleellinen tieto. Pelkkä aineiston keräily ilman siihen perehtymistä ja analyysiä johtaa perikatoon. Koodaus on luokittelua, jolla muodostetaan yksinkertaistettuja, kognitiivisia kartoja. Koodauksessa on kyse pelkästään tekniikasta, jolla ai-

neistoa tiivistetään ymmärrettävään muotoon. Tietoja yhdistetään siten, että samaa tarkoittavat asiat yhdistetään samalla koodilla. Koodauksella ei kuitenkaan saa vähentää aineiston tiedon laadullista sisältöä. (Kananen 2008, 88–89.)

Tässä opinnäytetyössä aineisto on koodattu sitä mukaan, miten työ on edennyt. Kirjoittaessa olen tutkinut kirjoja sekä nettilähteitä ja poiminut niistä ne asiat, jotka ovat käsitelleet tiettyä teemaa/aihetta. Kirjoista ja nettilähteistä saamalla tiedoilla olen luonut käsityksen tietystä teemasta/aiheesta ja referoinut tekstit kirjoista työhön loogisessa järjestyksessä. Teemahaastattelun aineisto on jo sinällään koodattu, koska haastattelussa asiat käsiteltiin omissa tietyissä aihepiireissään. Teemahaastattelusta saamani laskentamallit ovat nimiensä perusteella valmiiksi teemoitettu ja ovat helposti yhdistettävissä omiin aihealueisiinsa. Tätä voidaan kutsua myös teemoitteluksi.

Teemoittelussa on kyse luokitellusta ja kvantifoimisesta, mutta yleisemmällä tasolla. Teemoittelussa voidaan pelkistää aineistosta noussutta esimerkkiä tai sanontaa. Teemahaastattelussa haastattelut toteutetaan teemoittain, mutta aineistosta voi nousta esiin uusia teemoja. Teemoittelussa käytetään apuna koodausta ja kvantifointia. (Kananen 2008, 91.)

3 PERUSKORJAUSHANKE

Peruskorjaus on suhteellisen suuri ja erillinen hanke, jossa korjataan tai uusitaan kiinteistön olemassa olevia rakenteita, rakennusosia, kalusteita, varusteita, järjestelmiä tai laitteita. Asuinkiinteistöjen tyypillisimpiä peruskorjauskohteita ovat rakennusten ulkoseinät, parvekkeet, ikkunat, lämmitys- vesi- ja viemärijärjestelmät. Kustannuksiltaan ja kokoluokiltaan nämä ovat suuria hankkeita taloyhtiöille ja niihin tulee varautua hyvissä ajoin. Kunnossapitosuunnitelman avulla tiedetään etukäteen edessä olevat korjaushankkeet. (Taloyhtio.net.)

Hankkeen onnistuneen toteuttamisen edellytyksenä on huolellinen suunnittelu ja pätevät urakoitsijat. Myös hankkeiden kokonaisvaltainen projektinjohtaminen on syytä antaa asiantuntijoiden vastuulle. Peruskorjaushankkeilla on pääsääntöisesti pitkäaikainen vaikutus rakennuksen kuntoon ja toimintaan, joten siihen kannattaa investoida tarpeeksi. Huonosti toteutetut korjaushankkeet

voivat aiheuttaa jälkitoimenpiteitä, joiden korjauttamisen myötä hankkeesta tulee usein huomattavasti suurempi kokonaiskustannuksiltaan. (Taloyhtio.net.)

3.1 Tarveselvitys

Tarveselvityksellä tarkoitetaan kiinteistön nykytilan ja korjaustarpeiden seuraamista siitä hetkestä lähtien, kun rakennus on valmistunut. Kiinteistön kunnossapidossa on valittavana kaksi vaihtoehtoista toimintamallia. Ensimmäinen vaihtoehto on jatkuvan kunnossapidon malli, joka perustuu ennakkosuunnitelmaan ja toinen vaihtoehto on käyttää rakennusosat ja tekniset järjestelmät taloudellisen käyttöajan loppuun, jolloin hyväksytään vanhenemisen tuomat ongelmat ja kasvaneet korjauskustannukset. Viimeiseksi mainittu eli niin sanottu ajopuumalli on yleisempi toimintamalli. (Virta & Ojajärvi 2009, 19–21.)

Jatkuvan kunnossapidon toimintamalli edellyttää suunnitelmallista kiinteistön ylläpitoa, joten kiinteistöä pyritään pitämään jatkuvasti asianmukaisessa kunnossa. Taloyhtiön hallituksella on oltava oikeat tiedot teknisten järjestelmien ja rakennusosien kunnosta, joten on erityisen tärkeää, että ylläpidon yhteydessä tehdyt tarkastukset, korjaukset ja muut huoltotoimenpiteet merkitään huoltokirjaan. Vaikka kuinka kiinteistöä ylläpidettäisiin, on aika ajoin tehtävä mittavimpia peruskorjauksia, joilla kiinteistö saadaan vastaamaan ajan vaatimuksia. (Virta & Ojajärvi 2009, 21–22.)

Ajopuumallia noudattavat kiinteistöt ajautuvat siihen, että peruskorjauksia on tehtävä aikaisemmin kuin jatkuvalla ja suunnitelmallisella kunnossapidolla olisi ollut tarve. Pienet vauriot johtavat korjaamattomina suurempiin vaurioihin ja näin ollen aiheuttavat lisäkustannuksia korjaustöihin. Lisäksi tällöin voidaan ajautua ylikorjaamiseen, mikä tarkoittaa sitä, että korjaustöiden ohessa korjataan tai ollaan pakotettuja korjaamaan myös täysin kunnossa olevia rakennusten tai järjestelmien osia. Asumiskustannusten suuret ja äkilliset vaihtelut ovat tyypillisiä ajopuumallissa. Näin ollen useimmille asukkaille äkilliset kohonneet asumiskustannukset aiheuttavat taloudellisia hankaluuksia. Kohonneet asukaskustannukset merkitsevät myös osakkeiden arvon laskua. Taloyhtiön osakkailla on oikeus vaatia hallinnolta kunnollisen kiinteistöstrategian ja kiinteistön suunnitelmallista ylläpitoa. Kuitenkin kummassakin toimintamallissa hankkeet on ajoitettava siten, että asumiskustannukset ovat tasaisia ja ennustettavia. (Virta & Ojajärvi 2009, 22–23.)

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 edellyttää, että taloyhtiön hallitus esittää vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallisen selvityksen seuraavien viiden vuoden kunnossapitotarpeesta.

Kiinteistöjen nykytilan ja korjaustarpeiden selvittäminen alkaa yleensä kuntoarvion laatimisella, jonka perusteella osakkaille tehdään ehdotus pitkän tähtäimen suunnitelmasta (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 57). Pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) on selvitys, jossa tulevien vuosien korjaustyöt ajoitetaan niiden kiireellisyyden ja taloyhtiön kiinteistöstrategian kannalta järkevästi (Virta & Ojajärvi 2009, 30).

Kuntoarvio perustuu pääosin asiantuntijoiden aistinvaraisiin havaintoihin ja ainetta rikkomattomiin menetelmiin. Vain tarvittaessa tehdään tarkempia mittauksia. Kuntoarvioija voi suositella erillisen kuntotutkimuksen tekemistä. Yleisesti kuntoarvion laatii kolme asiantuntijaa rakennustekniikan, LVI-tekniikan ja sähkötekniikan aloilta. Myös piha-alueille ja hisseille voidaan teettää asiantuntijatarkastus. Kuntoarviot suositellaan teettämään, kun kiinteistön ikä on noin 10–15 vuotta. (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 57.)

Asukaskysely kannattaa toteuttaa ennen kuntoarviota, koska se antaa monenlaista käyttökelpoista lähtötietoa rakenteiden, järjestelmien ja tilojen vioista sekä toimivuuden ja turvallisuuden epäkohdista kuntoarvioijille. Asukaskyselyn voi tehdä isännöitsijä tai itse kuntoarvioija. (Taloyhtio.net.)

Kuntoarvioraportti ja PTS toimivat lähtötietoina kunnossapitosuunnitelmalle, jonka tarkoituksena on taata, että kunnossapito ja hankemuotoiset korjaukset toteutetaan oikeassa järjestyksessä siten, ettei hankkeita ajaudu päällekkäin ja etteivät asumiskustannukset kasva kohtuuttomiksi (Virta & Ojajärvi 2009, 32).

Hyvin ylläpidetyssä kiinteistössä on ajantasainen korjausohjelma, joka ohjaa kunnossapitoa. Korjausohjelma ottaa huomioon teknisten ja taloudellisten näkökulmien lisäksi kiinteistön käyttäjien ja omistajien tarpeet. PTS ei ole sellaisenaan korjausohjelma, vaikka niin luullaan. PTS:ää käytetään korjausohjelman lähtötietoaineistona. (Virta & Ojajärvi 2009, 34–35.)

Taloyhtiön yhtiökokouksessa hyväksytty korjausohjelma ohjaa taloyhtiön hallituksen toimintaa ja antaa riittävästi aikaa tehtävien valmisteluun liittyviin asioihin (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 63).

Korjaushjelma käsittää tehtävät, jotka katetaan hoitovastikkeella ja ne kirjaetaan suoraan tilikauden kuluksi, sekä hankkeita, jotka aktivoidaan taseeseen ja katetaan osakkaiden kertasuorituksilla ja yhtiön lainalla (Virta & Ojajärvi 2009, 35).

3.2 Hankesuunnittelu ja -ohjelma

Hankesuunnittelun ensimmäinen tehtävä on organisoida hanke. Isännöitsijä on organisoinnissa avainasemassa, mutta hänestä ei kuitenkaan tule tehdä projektille vastuuhenkilöä, koska hänen aikansa tulee varata isännöitsijäsopimuksen edellyttäviin tehtäviin ja hankkeen vaatimiin pakollisiin hallinnollisiin tehtäviin. Taloyhtiön hallitus valitsee rakennuttamisesta vastaavan henkilön, kuten projektipäällikön, isännöitsijän pyytämien tarjousten perusteella tai isännöitsijän esityksestä. Projektipäällikkö vastaa rakennuttamistehtävien suorittamisesta ja päätösten valmistelusta taloyhtiölle. Taloyhtiön hankkeissa on suositeltavaa, että korjaushankkeet tulee tehdä kokonaan ammattilaisvoimin. Taloyhtiö voi siis teettää rakennuttamistyön kokonaan tai osittain ulkopuolisilla rakennuttamispalveluilla. (Virta & Ojajärvi 2009, 44–47.)

Normaalisti taloyhtiön hallitus toimii hankkeen ohjaajana suunnittelusta toteutukseen, mutta yhtiön hallitus voi tarvittaessa koota hanketukiryhmän työskentelemään alaisuudessaan. Hanketukiryhmän tehtäviin voi kuulua esimerkiksi osakkaiden huomioonottamisen varmistaminen korjaushankkeen eri vaiheissa. Hanketukiryhmä ei kuitenkaan päättä tai tilaa mitään. (Virta & Ojajärvi 2009, 53.)

Hankesuunnitteluvaiheessa määritellään korjauksen sisältö ja laajuus, päätetään aikataulut ja tavoitteellinen budjetti, valitaan toteutusmuoto sekä siihen liittyvä hankintatapa ja kuvataan hankkeen toteutus hankesuunnitelmassa (Salminen 2015, 40). *Hankesuunnittelu on innovatiivista esisuunnittelua, jossa etsitään sopivia ratkaisuvaihtoehtoja hankkeen toteutukselle (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 67).* Perusteellinen hankesuunnittelu on onnistumisen edellytys, sillä se on hankkeen merkittävin asia. Hankesuunnitteluvaiheessa määräytyvät lähes kokonaan hankkeen kustannukset, vaikkakin ne toteutuvat vasta rakennusvaiheessa. (Virta & Ojajärvi 2009, 42.)

Hankkeen sisällöstä päättää yhtiökokous, joka valtuuttaa hallituksen käynnistämään suunnittelun. Kaikki korjausvaihtoehtoihin liittyvät riskit ja epävarmuudet tulee huomioida laadittaessa korjausvaihtoehtoja. Yhtiökokouksessa esitetään soveltuvia korjausvaihtoehtoja, joista valitaan parhaaksi katsottu vaihtoehto tai hylätään esitykset tai pyydetään lisäselvityksiä. (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 67.)

Korjaushankkeen urakkamuoto määräytyy sen perusteella, siirretäänkö hankkeen tehtävien suoritusvastuu urakoitsijalle hankesuunnitteluvaiheessa, sen jälkeen vai toteutussuunnittelun jälkeen. Yleensä vastuu siirtyy toteutussuunnittelun jälkeen, jolloin kyse on pääurakkamuodosta. Tämän muodon heikkoutena on sen monivaiheisuus, joka altistaa hankkeen useille riskeille. Pääurakkamuotoisessa toteutustavassa suunnittelija ei välttämättä tiedä tulevaa urakoitsijaa, joten hän ei voi hyödyntää urakoitsijan kustannustietoutta ja tuotantotapoja. (Virta & Ojajärvi 2009, 52.)

Toinen toteutusmuoto on Suunnittele ja toteuta -urakkamuoto, jossa taloyhtiö voi hankkia suunnittelun ja rakentamisen yhdellä sopimuksella. Tässä muodossa suunnittelija pystyy hyödyntämään urakoitsijan kustannus- ja tuotantotekniikkatietoutta. Nykyään asiantuntevilla rakennusliikkeillä on tarjolla toimintatapoja, joissa he tuottavat itse tai kumppaniensa kanssa valmiin hankeohjelman vaihtoehtoineen ja sitovine hintoineen. (Virta & Ojajärvi 2009, 52–53.)

Hankesuunnitteluvaiheen tuloksena syntyy hankesuunnitelma, joka on kuvaus korjaushankkeen lähtökohdista ja sisällöstä sekä suunnitelma sen läpiviennistä (Salminen 2015, 40–41). On hyvä tapa pitää infotilaisuus, jossa projekti-päällikkö tai hallituksen edustaja esittelee hankesuunnitelman. Näin osakkaat voivat ottaa kantaa hallituksen esitykseen ja tehdä perusteltuja ehdotuksia. Infotilaisuuden perusteella hallitus päättää yhtiökokouksen lopullisen muodon tarkentamalla esitystään. Taloyhtiön hallituksen hyväksymä hankesuunnitelma viedään yhtiökokoukseen, jossa lopulta päätetään investoinnin hyväksymisestä. Hyväksytty hankesuunnitelma kootaan hankeohjelmaksi, jossa esitetään seuraavat asiat:

- korjausvaihtoehdot yksilöitynä
- (elinkaari)kustannusarvio
- käyttöikäarvio
- toteutusaikataulu

- toteutustapa (urakkamuoto)
- suunnittelussa ja urakkalaskennassa huomioon otavat osakkaiden valintamahdollisuudet ja omat hankinnat
- rahoitussuunnitelma

(Virta & Ojajärvi 2009, 62–63.)

3.3 Suunnitteluvaihe

Hankesuunnitteluvaiheen jälkeen alkaa suunnittelu- ja rakentamispalveluiden hankintojen valmistelu. Suunnitteluvaiheessa tehdään luonnossuunnitelmat, joilla haetaan rakennuslupa, jonka jälkeen edetään toteutussuunnitteluun ja tehdään urakkasopimus, jonka tekohetki riippuu hankkeen toteutusmuodosta. (Salminen 2015, 42.) Toteutussuunnitelmat laaditaan laskelmineen, piirustuksineen ja työselostuksineen yksityiskohtaisesti (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 71).

Projektipäällikkö organisoii suunnittelun, kartoittaa suunnittelijat ja pyytää suunnittelutarjoukset sekä käy sopimusneuvottelut. Neuvotteluiden jälkeen taloyhtiön hallitus valitsee suunnittelijat suunnittelutarjousten perusteella. Suunnittelutarjouksen pohjana on laadittu hankeohjelma. Mitä tarkemmin hankeohjelma on tehty, sitä helpompi on suunnittelutoimiston arvioida työhön käytettävä aika ja suhteuttaa tarjoushinta työmäärään. Jos suunnittelun hinta on hyvin alhainen, voidaan huomata, että suunnittelijalla on käytettävissä vain vähäinen työpanos. Suunnittelija tekee vain sen työmäärän, jonka sopimushinta kattaa. Pelkkä suunnittelun hinta ei saa ratkaista suunnittelijan valinnassa, vaan suunnittelijan aikaisimmilla onnistuneilla töillä on oltava sama painoarvo. Korjausrakentamisesta kokemusta hankkineilla suunnittelijoilla on taito arvioida parhaimmat menetelmät. (Virta & Ojajärvi 2009, 71–72.)

Suunnitelmissa konkretisoidaan korjauksen sisältö, joten suunnitteluvaiheessa tehdään niin suurempia kuin pienempiäkin päätöksiä, jolla vaikutetaan lopputulokseen ja kustannuksiin. Suunnitelmat koostuvat monen eri alan ammattilaisten näkemyksistä, koska suunnittelussa voi olla mukana monen eri alan edustajaa korjauksen tyypistä riippuen. (Salminen 2015, 43.)

Projektipäällikkö ja taloyhtiöedustajat ohjaavat ja koordinoivat suunnittelijoita, jotka laativat luonnospirustukset laaditun hankeohjelman ja ohjeiden perus-

teella. Luonnospiirustuksista pyydetään rakennusviranomaisilta ennakkolausunnot. Lopullisista luonnospiirustuksista laaditaan toteutus suunnitelmat ja viranomaisille tarkoitetut lupa-asiakirjat. Kaupallisia asiakirjoja ovat mm. urakkaohjelma ja urakkaliite. (Virta & Ojajärvi 2009, 80–81.)

Samaan aikaan kun suunnittelu etenee, korjaushankkeessa valmistellaan rakentamispalvelujen hankintaa. Urakoitsijan hankinta- ja valintaprosessi on erilainen eri toteutusmuodoissa. ST-mallissa suunnittelu toteutetaan yhdessä urakoitsijan kanssa. Tällöin urakoitsija on valittu jo suunnitteluvaiheen alussa tai urakoitsija on valinnut suunnittelijat. Projektinjohtomallissa urakoitsija valitaan juuri ennen kuin suunnitelmia on viety loppuun. Kokonaisurakassa urakoitsija valitaan vasta, kun suunnitelmat ovat tehty kokonaan. (Salminen 2015, 45.)

Suunnitteluvaiheessa on suositeltavaa valita korjaushankkeelle valvoja, jotta hän pystyy tutustumaan korjattavaan kohteeseen ja laadittaviin suunnitelmiin, koska korjaushankkeen valvonta on haasteellinen tehtävä. Valvojan tehtäviin kuuluu valvoa projektipäällikön kanssa, että suunnittelijat laativat yksityiskohdalliset suunnitelmat, ettei urakoitsijalle jää mitään ratkaistavaksi tarjousvaiheessa tai työmaalla. Myös asiakirjoissa olevien laatua koskevien määräysten selkeys kuuluu valvojalle. Jos korjaushanke on erityisen haasteellinen, valvonta voidaan toteuttaa yhteisvalvontana. Yhteisvalvonnassa suunnittelija vastaa teknisestä valvonnasta ja valvoja muusta valvonnasta. (Virta & Ojajärvi 2009, 83–84.)

3.4 Rakentaminen ja sen valmistelu

Suunnitteluvaiheiden jälkeen on aika siirtyä itse rakentamiseen. Se ei kuitenkaan tapahdu noin vain, vaan välissä on vielä rakentamisen valmisteluvaihe. Rakentamisen valmisteluvaiheessa suunnitellaan tuotantovaiheen toteutus, tehdään hankinta- ja toimitussopimukset sekä asetetaan välitavoitteet ja lopulliset tavoitteet rakentamisvaiheelle. (Salminen 2015, 47.) Valmistelun aikaisissa toimissa on taloyhtiön otettava huomioon hankkeen toteutusmuotoa valittaessa, että työmaan turvallisuus ja terveellisyys on järjestettävissä asianmukaisesti, koska asukkaat asuvat yleensä huoneistoissaan korjaustyön aikana (Virta & Ojajärvi 2009, 87).

Jos rakentamisen valmisteluun ei jätetä tarpeeksi aikaa, niin tämä kostaatuu rakentamisvaiheen huonona aikataulutuksena ja hallitsemattomana työmaatoimintana. Huolellisella valmistelulla varmistetaan, että korjaushanke sujuu mahdollisimman hallitusti. Suunnitteluvaiheessa suunnittelijat ovat miettineet, millainen on korjauksen lopputulos. Rakentamisen valmisteluvaiheessa urakoitsija suunnittelee, miten aikataulutamalla ja hankintoja valmistelemalla päästään haluttuun lopputulokseen. Tästä valmistelusta syntyy tuotantosuunnitelma, jonka keskeinen tulos on yleisaikataulu, joka muodostaa raamit resursoinnille ja hankintojen suunnittelulle. Urakoitsijan tulee esittää taloyhtiölle yleisaikataulu, jossa on töiden toteutusjärjestys, ajoitus, etenemisnopeus ja välitavoitteet ymmärrettävässä muodossa. (Salminen 2015, 46–47.)

Rakennustyöt alkavat kun urakkasopimus on tehty. Rakennuttamisvaiheessa toteutetaan rakennustyöt suunnitelmien ja tavoitteiden mukaisesti, valvotaan toteutusta ja laatua niin rakennuttajan valvojalla kuin työmaan omalla johdolla. Rakennuttamisvaiheessa toteutetaan myös taloyhtiön lisä- ja muutostyöt sekä osakkaiden muutostyöt ja huolehditaan viestinnästä ja tiedotuksesta asukkaille ja sidosryhmille. (Salminen 2015, 47.)

Jotta hanke onnistuisi, osapuolten välillä edellytetään tiivistä yhteistyötä. Yhteyttä voidaan pitää järjestelmällisiä ja virallisia menettelyjä käyttäen. Tällaisia menettelyjä ovat aloituskatselmus, aloituskokous, muut tarvittavat katselmuksset, työmaakokoukset ja tarkastukset. Tarvittavat viranomaistarkastukset riippuvat korjauksen luonteesta ja kunnan rakennusjärjestyksestä. Viranomais-tarkastuksia ovat suunnitelmien ennakkolausunnot, rakennustyön valvonta työmaavaiheessa ja valmiin työn tarkastukset. (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 83.)

Ennen rakennustöiden aloituskokousta voidaan pitää aloituskatselmus, jossa tarkistetaan työmaan käyttöön otettavien alueiden käyttökelpoisuus ja kunto sekä osoitetaan urakoitsijalle työmaa-aikaiset saniteetti- ja varastotilat ja luovutetaan tarvittavat avaimet kuittausta vastaan. Lisäksi varmistetaan, että työmaalla korjaustöiden ja työvaiheiden yhteensovittamisella on edellytykset turvallisuusasiat huomioon ottaen ja kirjataan ylös huoneistoissa olevat halkeamat tai muut vauriot sekä sen tyyppiset vauriot, joita rakennusvaiheessa oletetaan mahdollisesti tulevan. Näin voidaan välttää ristiriitatilanteita. (Virta &

Ojajärvi 2009, 103-104.) Viranomaistarkastukseen kuuluu aloitus- ja loppukatselmus (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 83).

Aloituskokous pidetään heti kun urakkasopimus on solmittu. Kokouksessa tulee olla läsnä ainakin rakennuttajan edustajat, rakennusvalvontaviranomainen, vastaava työnjohtaja sekä pääsuunnittelija. Myös muita osapuolia voidaan kutsua kokoukseen. Aloituskokouksessa todetaan korjaushankkeeseen ryhtyvälle määrättyt velvoitteet, suunnittelun ja rakennuksen keskeiset osapuolet, vastuuhenkilöt ja työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt. Ensimmäisessä työmaakokouksessa todetaan aloituskokouksen päätökset. Jokaisessa työmaakokouksessa ja katselmuksessa on oltava läsnä yksi hallituksen jäsen, jottei hanke ole kokonaan ulkopuolisten käsissä. (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 84.)

Katselmuksia, työmaakokouksia, tarkastuksia, mittauksia ja palavereita kutsutaan korjaushankkeen aikaiseksi yhteistoiminnaksi työmaalla. Yhteistoiminnan määrä riippuu siitä, minkä kokoinen korjaushanke on ja mikä on sen vaativuusaste. Katselmus on nopea tapa todeta tiettyjä asioita. (Virta & Ojajärvi 2009, 108.)

Suunnitelmakatselmuksset ja työkatselmuksset ovat yleisemmät katselmuksset. Näissä katselmuksissa voidaan arvioida suunnitelmien valmiusaste, työturvallisuus ja toteutuskelpoisuus. Suunnitelmakatselmuksella voidaan varmistaa, että rakennuttajan edustajat ovat toimittaneet sovitut suunnitelmat riittävine tietoineen ajoissa. Työkatselmuksset liittyvät varsinaiseen korjaustyöhön. Tyyppisimmät syyt katselmuksien pitämiseksi ovat osapuolten eriävät käsitykset korjaustyön laadusta, työturvallisen toteuttamisen ja korjaustyön laadun valmiusasteen varmistaminen sekä poikkeamat aikataulusta. (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 85.)

Työmaakokouksia järjestetään yleisesti kahden tai kolmen viikon välein kohteen koosta ja vaativuudesta riippuen. Urakkasopimuksessa on sovittu kokouksiin osallistuvista henkilöistä ja heidän valtuuksista. Työmaakokouksissa ratkaistaan korjaustyössä esiintyneet ongelmat, varmistetaan suunnitelman mukainen edistyminen, muodostetaan ja verrataan vaihtoehtoisia toimintatapoja sekä ratkaistaan korjaustyössä ilmenevät erimielisyydet. Työmaakokouksista pidetään pöytäkirjaa, jotta erimielisyystilanteissa voidaan arvioida osapuolten toimintaa. Pöytäkirjaan merkitään myös työmaalla pidettävän työmaa-

päiväkirjan keskeiset merkinnät, jotka käydään läpi työmaakokouksissa. (Virta & Ojajärvi 2009, 109–110.)

Korjaustöiden valmistuttua taloyhtiön on pyydettävä rakennusvalvontaviranomaiselta loppukatselmusta. Kun loppukatselmus hyväksytään, työnjohtaja vapautuu rakennusaikaisista vastuistaan. Hyväksytyssä loppukatselmuksessa korjaustyöt on suoritettu kaikilta osin suunnitelman mukaisesti, ulkopuoliset työt mukaan lukien. Loppukatselmus tulee suorittaa rakennuksissa, joissa asutaan tai työskennellään pysyvästi. Rakennusvalvontaviranomainen tarkastaa loppukatselmuksessa, että rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on asianmukaisesti laadittu, jos sellainen on määrätty laadittavaksi. (Virta & Ojajärvi 2009, 114–115.)

3.5 Vastaanotto ja takuu aika

Vastaanottovaiheessa tilaaja tarkastaa, onko korjaustyö sopimuksen mukainen (Virta & Ojajärvi). Vastaanottotarkastus on yksi tärkeimmistä kokouksista, koska keskeneräistä työtä ei saa vastaanottaa. Jos aikataulu on pettänyt, niin joillain urakoitsijoilla voi olla taipumus tarjota urakkaa keskeneräisenä vastaanotettavaksi. Vain pienet ja korjattavissa olevat puutteet ovat hyväksyttäviä vastaanotossa. (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 89–90.)

Jos urakan aikana on tehty töitä, jotka ovat voineet vaikuttaa huoneistojen kuntoon, projektipäällikkö järjestää osakaskyselyn. Osakaskyselyssä listataan virheet, puutteet ja vahingot, jotka vaativat selvitystä. Urakoitsijan tarkastuskierroksella selvitetään havaitut puutteet ja virheet. Tarkastuskierros on hyvä pitää ennen vastaanottokatselmusta, jotta urakoitsijat voivat korjata esitetyt virheet. (Virta & Ojajärvi 2009, 117–118.)

Vastaanottovaiheessa tarkastetaan, että korjatut laitteistot ja järjestelmät toimivat niin kuin on suunniteltu. Vastaanottovaiheen tehtäviä ovat muun muassa laitejärjestelmien ja rakenteiden tarkastukset, luovutusmenettely, vastaanotto- ja jälkitarkastuksesta sopiminen ja dokumentointi. Urakoitsijan tulee myös luovuttaa taloyhtiölle kuuluvat asiakirjat sekä käyttö ja hoito-ohjeet sekä palauttaa annetut avaimet. (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 90–91.)

Takuu- ja vastuuajoilla varmistetaan, että urakoitsija vastaa työnsä tuloksista silloinkin, kun mahdolliset puutteet ja laiminlyönnit tulevat esiin. (Salminen 2015, 53.)

Rakennuttajan vakuuden tulee olla voimassa kolme kuukautta yli urakka-ajan sekä takuuajan vakuuden kolme kuukautta yli takuuajan. Vakuudet palautetaan, kun urakoitsija on täyttänyt velvoitteensa. On huolehdittava siitä, että vakuus on voimassa, jos työt viivästyvät. (Virta & Ojajärvi 2009, 120.)

Rakennushankkeiden normaali takuu-aika on kaksi vuotta, vesieristeille myönnetään jopa 10 vuoden takuu-aikoja, jos käytetään sertifioituja asentajia. Vakavissa virheissä toteuttajan vastuu-aika on 10 vuotta. Tämä edellyttää törkeää huolimattomuutta. Takuu-aika alkaa, kun kohde on vastaanotettu. Kun takuu-aika on päättymässä rakennuskohteessa on suoritettava takuutarkastus, jotta voidaan todeta ja korjata takuu-aikana ilmi tulleet viat ja puutteet. (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 91–92.)

3.6 Taloudellinen loppuselvitys

Taloudellinen loppuselvitys tehdään erikseen, ellei sitä ole selvitetty vastaanottotarkastuksessa. Taloudellisessa loppuselvityksessä tarkastetaan maksujen lopullinen tilanne tilaajan ja urakoitsijan välillä. Taloudellista loppuselvitystä pidetään takarajana sille, jolloin molempien osapuolien on määriteltävä toisiinsa kohdistuvat vaatimukset ja niiden määrä. (Virta & Ojajärvi 2009, 121.)

Jos rakentamisen aikana on tehty lisä- tai muutostöitä, on niiden tarjoukset numeroitu juoksevasti ja käsitelty työmaakokouksissa. Näin selvityksen tekeminen on kohtuullisen vaivatonta. Hyvin hoidetussa urakkasuorituksessa taloudellinen loppuselvitys on sovittujen asioiden kokoamista yhteenvedoksi. Projektipäällikkö käy ennen vastaanottoa ja taloudellista loppuselvitystä läpi kaikki asiakirjat, kuten urakkaneuvottelumuistion, sopimukset ja työmaapöytäkirjat. Mitään seikkoja loppuselvityksessä ei saa jäädä sopimatta, koska urakkaan liittyviin asioihin ei voi enää palata, kun taloudellinen loppuselvitys on pidetty. (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 91.)

Myös osakkaille on tehtävä kattava selvitys varojen käytöstä, koska hankkeen on oltava läpinäkyvä. Selvityksessä tulee ilmetä, mitkä olivat hankkeen kokonaiskustannukset ja mitkä olivat mahdolliset lisä- ja muutosityöt, joihin käytettiin

hankekustannuksissa varatut lisä- ja muutostyörahat. (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 92.)

Vastaanoton jälkeen seuraavaan yhtiökokouksen kustannus selvitykseen sisällytetään taloudellisen loppuselvityksen lisäksi kaikki kustannukset rakennuttajakuluineen ja jopa mahdollisten harjannostajaisten kulut. Lisäksi selvitetään, mikä osuus on mahdollisesti voitu kirjata suoraan kuluksi, joka on voitu kattaa hoitovastikkeella, ja mikä osa on aktivoitu taseeseen sekä mikä osa akti-voidusta on katettu rahastosta ja osa osakkaiden kertasuorituksilla ja yhtiölle otetulla lainalla. Samalla selvitetään, miten osakkaat voivat maksaa lainaosuutensa kerralla pois tai muuten nopeutetusti, jos he niin haluavat. (Virta & Ojajärvi 2009, 123.)

4 RAHOITUSSUUNNITTELU

Peruskorjaushankkeen rahoitussuunnittelulla tarkoitetaan rahoituslähteiden selvittämistä ja rahoitusvaihtoehtojen vertailua. Rahoituksen suunnittelu kuuluu isännöitsijälle. (Virta & Ojajärvi 2009, 58.) Yhtiökokous päättää, miten remontti rahoitetaan. Yhteisperiaatteen mukaisesti kaikki osakkaat osallistuvat kustannuksiin, kun remontista on hyötyä taloyhtiölle, vaikka remontti ei koskettaisi omaa asuntoa. Taloyhtiön remontin kustannuksista osakkaat maksavat osuutensa yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaisesti. (Isännöintiliitto.)

Hoitovastikkeella ei rahoiteta aktivoituja investointeja edes väliaikaisesti, koska osakkaat suorittavat osuuksiaan pääomavastikkeina tai kertasuorituksina. Kertasuoritusten ja niitä vastaavan lainan pääomavastikkeen alkamisajankohdan on oltava sama, jotta osakkaat olisivat samanlaisessa asemassa keskenään. (Virta & Ojajärvi 2009, 58–59.)

Rahoituslähteinä käytetään sisäistä eli omaa rahoitusta tai ulkoista rahoitusta tai jopa molempia. Rahoitusmuoto riippuu taloyhtiön omasta rahoituksellisesta tilanteesta sekä yhtiössä tehdyistä ratkaisuista. Taloyhtiö on voinut varautua korjaushankkeeseen säästämällä varoja jo etukäteen. Säästämisen voi tehdä verovapaasti yleensä rahastointimenettelyn tai asuintalovarausjärjestelmän ansiosta. (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 101.)

Yleisesti taloyhtiö ottaa peruskorjaamiseen jonkinlaisen lainan, joten yhtiössä on syytä miettiä tarkasti miten laina otetaan, etenkin silloin, jos korjaustöihin ei

haeta tai saada yhteiskunnan rahoitusta (Aaltonen 2013). Suurten korjausmenojen osalta on suunniteltava yhdenmukainen ja johdonmukainen menettely korjausmenojen ja niiden rahoituksen käsittelystä kirjanpidossa ja verotuksessa (Taloyhtio.net).

4.1 Ulkoiset rahoituslähteet

Pitkävaikutteisten hankkeiden rahoitus voidaan hoitaa usealla tavalla. Seuraavissa luvuissa käydään läpi keskeisimmät ulkoiset rahoituslähteet, jotka ovat valtion avustus ja pankkilaina. Luvussa valtion avustus sisältää tietoa siitä, milloin ja miten asunto-osakeyhtiö voi saada valtion avustuksen hankkeelleen. Luvussa pankkilaina selvennetään, miten ja millä tavoin lainaa voidaan hakea sekä kuinka laina maksetaan pois. Lisäksi tehdään kartoitus kolmen eri pankin lainapalveluista sekä kerrotaan osakkaan hankesuorituksista ja henkilökohtaisesta lainasta.

4.1.1 Valtion avustus

Valtion varoista myönnetään asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, jotka kohdistuvat asuntokannan korjaukseen ja asuinolojen parantamiseen. Näitä avustuksia myöntää kunta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) tai Valtiokonttori. ARA:lta saa ohjeet avustusten hakemisesta, myöntämisestä ja maksamisesta. ARA myös valvoo järjestelmän toimintaa kunnissa. Kunnat ilmoittavat ARA:lle määräraharapeensa myöntämiinsä avustuksiin ja ARA osoittaa kunnille määrärahaosuudet. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.)

Valtiokonttori hallinnoi ARA:n ja kuntien myöntämiä aravalainoja, jotka myönnetään valtion asuintorahaston varoista. Rahasto on valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto. Avaralainoja on myönnetty viimeksi vuosina 1949–2007. Nykyään valtion tuki asumiseen ohjataan korkotuen ja takausten kautta. (Valtiokonttori.)

Valtion korkotukea on myönnetty yleensä 40–50 prosentin osuuteen hankkustannuksista. Tällainen laina kannattaa ottaa omana luottona ja nostaa ensimmäisenä. Hankkeen kustannusten loppuosa otetaan joko yhtenä tai kahte-

na luottona, riippuen hankkeen mittavuudesta. Näin osakkaat voivat maksaa osuutensa hankkeesta yhtenä, kahtena tai kolmena kertasuorituksena. (Virta & Ojajärvi 2009, 59.)

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen myöntämiin talokohtaisiin korkotukilainoihin sisältyy valtion täytetäkaus. Valtio voi myöntää täytetäkauksen luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan myöntämälle lainalle, joka käytetään asunto-osakeyhtiön omistaman ja hallitseman rakennuksen tai sen osan perusparantamiseen. Valtion täytetäkaus perustuu lakiin asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston päätöksestä (941/2014). (Valtioneuvostonhallitus.)

Valtion talousarvioesityksessä vuonna 2016 asunto-osakeyhtiöalojen perusparannuslainojen valtioneuvoston päätöksestä annetun lain mukaisia lainoja saa hyväksyä takauslainoiksi siten, että valtiolle aiheutuvien takausvastuiden määrä on yhteensä enintään 100 000 000 euroa (Valtion talousarvioesitykset).

4.1.2 Pankkilaina

Remonttiin otettava pankkilaina voi olla joko asunto-osakeyhtiön ottamaa taikka kunkin osakkaan omaa lainaa, jolla osakas maksaa pois osuutensa korjaushankkeen kustannuksista (Taloyhtio.net).

Taloyhtiöt ovat pankeille hyviä asiakkaita, joten yleisesti korjaushankkeen rahoittaminen lainalla onnistuu. Rahoituslaitoksia on syytä kilpailuttaa rahoitusta selvitettyä, koska lainaehdoissa voi olla eroja eri pankkien välillä. Ylimääräisten lainanlyhennyssuoritusten joustavuudessa tai lainanhoitoon liittyvissä maksuissa on eroja. Laina-ajat kannattaa neuvotella riittävän pitkiksi, jottei korjausurakan toteuttaminen johtaisi osakkaiden kannalta kohtuuttomaan vastikerasituksen nousuun. Laina-ajat voivat pidentyä useisiin kymmeneen vuosiin, jos korjausvelkaa on kertynyt runsaasti ja korjaustoimia tehdään paljon kerralla. (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus, 2009, 105.)

Osakkaan voivat maksaa taloyhtiön ottaman lainan pääomavastikkeena tai lainaosuussuorituksena. Pääomavastiketta kutsutaan myös rahoitusvastikkeeksi. Pääomavastiketta maksetaan, kun taloyhtiö on ottanut lainan ja yhtiöjärjestys määrää, mitä menoja varten pääomavastiketta kerätään. Laina-

osuussuoritus on kertasuoritus, jolla osakas voi maksaa osuutensa remontista sen jälkeen, kun taloyhtiö on ottanut remonttiin lainan. (Isännöintiliitto.)

Taloyhtiön lainassa lainan ehdot kaikille osakkaille samat, eikä yksittäisen osakkaan toiveita, elämäntilannetta tai taloutta voida huomioida. Osakas ei voi vähentää taloyhtiölainan rahoitusvastikkeeseen sisältyvää korkoa omassa verotuksessa. (Nordea 2015.)

Monet pankit tarjoavat asunto-osakeyhtiöille taloyhtiölainaa, johon kuuluu luotollinen remontin aikainen tili. Tämän tilin kautta taloyhtiöt hoitavat remontin aikaisen rahoituksen ja rahaliikenteen. Kun remontti on valmistunut ja lopullisen lainan määrä on tarkentunut sekä osakkaiden yhtiölainaosuudet on saatu selville, osakkaat voivat maksaa oman osuutensa pois, ennen kuin taloyhtiö nostaa remonttilainan. Osakassuoritusten jälkeen remonttitilillä oleva saldo muutetaan sovittuna ajankohtana remonttilainaksi ja remonttitili lopetetaan. (Nordea 2015.) Osakkaiden tekemät osakassuoritukset pienentävät käytössä olevan luoton määrää (Handelsbanken).

Kun taloyhtiöt käyttävät remontin aikaista tiliä, korkoa maksetaan vain toteutuneista remonttikustannuksista, kun taas tavallisessa lainassa korollinen pääoma kasvaa nostosuunnitelman mukaisesti riippumatta siitä, kuinka paljon remontti on edistynyt. Käytettäessä remonttitiliä taloyhtiö ei maksa turhista korkomenoista eikä kuluja osanostoista. Kun remonttitili muutetaan lainaksi, määritellään laina-aika taloyhtiölle sopivaksi. Tasalyhennykset ja korkojen maksu hoituvat maksuohjelman mukaan. (Nordea 2015.) Jos taloyhtiön lainapakettiin kuuluu korkokatto, taloyhtiö voi suojautua korkotason nousulta ja tästä aiheutuvaa vastikkeiden korotusta vastaan (Osuuspankki).

Pankit voivat myös tarjota rahoituslimiittiä. Se on jatkuva rahoitus, jota taloyhtiöt käyttävät tarvittaessa ja se soveltuu tilanteisiin, joissa taloyhtiöllä on tiedossa monia lyhytaikaisempia rahoitustarpeita. Takaisinmaksun myötä rahoituslimiittiä vapautuu uudelleen käytettäväksi. Rahoituslimiittiä voidaan käyttää remontinaikaisten kulujen kattamiseen ja se on myös muutettavissa pitkäaikaiseksi lainaksi. (Handelsbanken.)

Osakkaan hankesuuritukset ja henkilökohtainen laina

Osakkeen omistajille annetaan oikeus maksaa osuutensa korjaushankkeesta hankkeen alkuvaiheessa kerralla tai useampana eränä remontin edetessä. Näitä suorituksia kutsutaan hankeosuussuorituksiksi. Hankeosuussuorituksilla yhtiö rahoittaa peruskorjausta osuuden suorittaneiden osalta ja ottaa lainaa vain niiden osalta, jotka eivät ole sitä suorittaneet. Jos korjaushankkeen budjetti ei pidä paikkaansa, on osakkaiden yhdenvertaisuuden takia perittävä lisähankesuurituksia aiemmin hankeosuuden maksaneilta osakkailta. Vastaavasti, jos korjaushankkeen budjetti alittuu, on hankeosuussuorituksen perusteena olleet menot oikaistava hankeosuuden maksaneille osakkaille. (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 103.)

Hankeosuussuoritus on verotuksessa vuokranantajaosakkaalle maksuvuoden vähennyskelpoista vastiketta, jos taloyhtiö ilmoittaa suoritukset tuloinaan. Jos taloyhtiö on päättänyt rahastoida hankeosuussuoritukset, on osakkaan verotuksessa tällöin kyse huoneisto-osakkeiden hankintamenoksi luettavasta erästä. Monet osakkaat maksavat hankeosuussuoritukset ottamalla pankista henkilökohtaisen lainan. Lainan korot ovat osakkaan verotuksessa vähennyskelpoisia, jos huoneistoa käytetään vakituisen asuntona tai se on tulon hankkimiskäytössä. (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 104.)

Taloyhtiön ottamaan lainaan verrattuna osakkaan henkilökohtaisessa lainassa on tiettyjä etuja. Osakkaan ottaman lainan koroilla on verovähennysoikeus sekä lainan lyhennystapa, maksuohjelma ja laina-aika ovat neuvoteltavissa osakkaan talouteen sopiviksi, jolloin laina joustaa elämäntilanteen mukaan. Yhtiölainassa lyhennysvapaa ei ole mahdollinen. Myös lainan hinta saattaa olla edullisempi henkilökohtaisen lainan kohdalla. (Taloyhtiö.net.)

Vuonna 2015 osakas voi vähentää verotuksessaan asuntolainan korosta 70 prosenttia. Osakkaan oman lainan korkokulut ovat vähennyskelpoisia ensisijaisesti verovuoden pääomatulosta, mutta jos pääomatuloja ei ole niin vähennys tulee alijäämähyvityksen kautta osakkaan tai hänen puolison ansiotulojen verotuksessa. (Heinonen 2014, 190.)

Pankit tarjoavat senioriasukkaille ns. käännteistä asuntolainaa, joka on yhtiölainaa joustavampi vaihtoehto. Käännteisellä asuntolainalla tarkoitetaan, että

pankki lainaa osakkaalle rahaa tämän asunto-osaketta vastaan. Asukas maksaa vain korkoja laina-aikana ja elämiseen jää enemmän rahaa. (Taloyhtiö.net.)

Käänteistä asuntolainaa saavat henkilöt, jotka omistavat velattoman asunnon, joka toimii lainan vakuutena. Käänteinen asuntolaina on jatkuva lyhennyksetön rahoitusjärjestely. Laina maksetaan takaisin vasta, kun asunto myydään. Jos korkojen maksu tulee liian raskaaksi osakkaalle, rahoitusjärjestelyä voidaan täydentää lisälainalla, jolla maksetaan ensimmäisen lainan korot. Lisälainaa nostetaan kuukausierissä. (Heinonen 2014, 191.)

4.2 Sisäiset rahoituslähteet

Taloyhtiöllä on monia sisäisiä rahoituslähteitä käytössään, jos niitä osataan hyödyntää ja suunnitella oikein. Sisäisinä rahoituslähteinä voidaan käyttää yhtiövastiketta, korjausrahastoa, asuintalovarausta sekä deinvestointia, eli omaisuuden realisointia. Seuraavissa luvuissa käydään läpi, miten näitä eri rahoitusmuotoja voidaan hyödyntää pitkäaikaisten hankkeiden rahoituksessa.

Monesti sisäisiä rahoituslähteitä käytettäessä tarvitaan hyvää ja tarkkaa suunnittelua pitkällä tähtäimellä. Monet suunnitelmat tulee tehdä ennen kuin tiettyä hanketta ollaan edes aloittamassa.

4.2.1 Yhtiövastike

Asunto-osakeyhtiölain 22.12.2009/1599 mukaan osakkeen omistaja on velvollinen maksamaan yhtiövastiketta yhtiön menojen kattamiseksi. Lain kolmannen luvun toisessa pykälässä on määritelty ne menot, joiden kattamiseksi yhtiö voi periä osakkeen omistajilta yhtiövastiketta. Yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menot, jotka aiheutuvat:

- kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta,
- kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta,
- kiinteistön ja rakennuksen perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta (uudistus),
- yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta,

- muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista.

Useasti osa hankinta- ja rakennuskustannuksista maksetaan taloyhtiön ottamalla lainalla, jonka takaisinmaksua varten osakkeen omistajilta peritään vastiketta. Vastikkeella katetaan myös lainojen korot ja muut menot. Kuitenkin on tilanteita, jolloin vastikkeella voidaan kattaa ne kustannukset, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta. Näistä käytetään laissa nimitystä uudistus. Jos uudistus rahoitetaan yhtiövastikkeella, on huomioitava se, ettei osakkeenomistajan maksuvelvollisuus muodostu kohtuuttoman ankaraksi. (Furuhjelm & Haarma 2013, 12–14.)

Lähtökohtaisesti yhtiövastikkeella ei voida kattaa sellaista perusparannusta, joka palvelee selkeästi vain joitakin osakkeenomistajia. Vaikka kaikki osakkeen omistajat eivät hyötyisi hankkeesta, niin se ei saa estää hankkeen toteutumista. Silloin kyseeseen tulee toinen rahoitustapa. Yhdenvertaisuus on asunto-osakeyhtiölain tärkeimmistä periaatteista. Vastikerahoitteisia hankkeita voidaan mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vaiheittain, jolloin osakkeen omistajat maksavat kuluja vaikka korjaus ei koskettaisi heidän huoneistojaan esimerkiksi hankkeen ensimmäisessä vaiheissa. (Furuhjelm & Haarma 2013, 17–19.)

4.2.2 Korjausrahasto

Rahastointimenettelyssä taloyhtiö perii osakkailtaan suorituksia, joita ei lueta veronalaiseksi vastiketuloksi vaan saaduksi verovapaaksi pääomasijoitukseksi. Säästövaiheessa suoritukset kirjataan taseessa omaan pääomaan yhtiökokouksen päättämällä tavalla, kuitenkin kirjanpitolautakunnan suosittelemalla tavalla. Rahastointia voi tapahtua enintään viiden vuoden ajan. Jos aika ylittyy, verovapaita pääomasijoituksia aletaan lukea veronalaisena tulona, jolloin vaaditaan verotuksen oikaisua. (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 101–102.)

Yhtiökokouksen tulee päättää varojen keräämisestä korjausrahastoon viimeistään sen tilikauden aikana, jolloin rahastoa kerrytetään. Päätöstä ei voi tehdä jälkikäteen, eikä korjausrahastoon voi kerätä jo suoritettua hankkeen ra-

hoittamiseksi. Rahastoinnin aikana kerättyjä varoja ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen. Varat voivat olla rahana, saatavana tai arvopapereina. Korjausrahasto on taseessa vapaata pääomaa, mutta sitä ei voi käyttää osingonjakoon. (Alanen & Vuorenalusta 2007.)

Korjausrahastoon rahastoidaan korjausvastikkeina kerättyjä varoja. Myös hankeosuussuoritukset voidaan rahastoida korjausrahastoon. Rahastoiduilla korjausvastikkeilla rahoitetaan yleensä vain osa korjauksesta, ja muu rahoitus koostuu hankesuorituksista ja taloyhtiön ottamasta lainasta. (Heinonen 2014, 58.)

Rahastoinnissa on aina kyse oman pääoman lisäyksestä, joten rahastoitujen varojen käyttö tulee aktivoida taseeseen omaisuuden lisäyksenä. Etukäteen kerätyt ja rahastoidut vastikkeet ovat taloyhtiön pankkitilillä, ja ne luetaan yhtiön rahoitusomaisuudeksi siihen asti kun varat käytetään. Käyttämättömät varat sisältyvät hoitorahoituksen jälkilaskelman kokonaisjäämään. (Etelämaa 2012, 97.)

Kerättävä korjausvastike voidaan jättää yksilöimättä tiettyä käyttötarkoitusta tai yksilöidä tiettyä hanketta varten. Jos vastike yksilöidään tiettyä hanketta varten, tulee rahasto että vastike nimetä hanketta kuvaavaksi. Tällöin ennakkoon kerätyt varat tulee käyttää rahastointipäätöksessä nimettyyn tarkoitukseen. Ennakkorahastoinnit tehdään yleensä vuodesta toiseen samaan rahastoon, joten taseessa näkyvä rahastoerä koostuu kaikista taloyhtiön tekemien rahastointien yhteissummasta, niin tulevien kuin päättyneidenkin korjauksien rahastointikirjauksista. Kirjanpitolautakunta suosittelee, että tiettyyn korjaushankkeeseen liittyvät varat siirretään rakennusrahaston tai sijoitetun vapaan pääoman rahastoon sen tilikauden päättyessä, jolloin hanke on päättynyt. Näin korjausrahastoon jäisi vain tuleviin ja käynnissä oleviin hankkeisiin liittyviä kirjauksia. (Heinonen 2014, 58–59.)

Rahastointimenettelyssä osakkaiden maksamat suoritukset ovat pääomasijoitusta taloyhtiöön. Suoritukset ovat osakkaan verotuksessa osa huoneisto-osakkeen hankintamenoa, joten sitä ei voi vähentää esimerkiksi huoneistosta saadusta vuokratulosta. Osakkaan verotuksessa taloyhtiön rahastoima suoritus vaikuttaa vasta, kun huoneiston myynnistä syntyvää luovutusvoittoa tai tappiota lasketaan myyntihetkellä. (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 103.)

4.2.3 Asuintalovaraus

Asuintalovarauksen käyttämien etukäteissäätämisessä on rahastointimenetelyä joustavampaa. Varaus on kirjanpidossa tehtävä ennenaikainen kulukirjaus eli kulua vähennetään jo ennen kuin meno on syntynyt. Rahastointimenetelystä poiketen asuintalovarauksen tekeminen ei edellytä yhtiökokouksen päätöstä eikä päätöstä tarvitse tehdä ennen kyseisen tilikauden päättymistä. (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 102.)

Asuintalovaraus on vapaaehtoinen varaus, jolla voidaan vaikuttaa tilinpäätöksessä ja verotuksessa esitettävään tulokseen. Varaus voidaan tehdä rakennuksesta, josta vähintään 50 prosenttia on vakituksessa käytössä. Asuintalovarauksella taloyhtiö saa vähennettyä verotuksessa menoja etukäteen. Verotettava tulos voidaan alentaa asuintalovarauksella alimmillaan nollassa, joten sillä ei ole mahdollista synnyttää etukäteen tappiota myöhempiä tilikausia varten. Varaus on tehtävä tilinpäätökseen vähintään minimimäärän suuruisena ja alle 200 m² pinta-alasta varausta ei voi tehdä. (Heinonen 2014, 75.)

Asuintalovarauksen taustalla on hoitotalouden tuottojen toteutuminen tuloslaskelmassa kuluja suurempana, jolloin taloyhtiöllä on ylijäämää käytettäväksi seuraavina tilikausina. Taloyhtiöissä, joissa ollaan peritty pääomavastiketta, lainanlyhennyksiä, korkoja sekä muita rahoituskuluja varten, voidaan muodostaa asuintalovarauksia verotuksen minimoimiseksi. (Etelämaa 2012, 101–102.)

Asuintalovaraus on purettava viimeistään 10 vuoden kuluttua varauksen tekemisestä ja sitä voidaan purkaa tilinpäätöksessä asteittain tekemisjärjestyksessä. Varauksen purkaminen parantaa tilikauden tulosta. Asuintalovarausten purkamiset muodostuvat niille tilikausille, jolloin tilinpäätös osoittaa tappiota. Purkamien kuittaa tappion, jolloin tilinpäätös näyttää nollassa tulosta. Asuintalovaraus ei ole luonteeltaan korjaushankkeiden rahoituskeino vaan keino säädellä tilinpäätöksessä ja verotuksessa esittävän tuloksen suuruutta. Asuintalovarauksella ei laiteta varoja sivuun odottamaan tulevaa käyttöä eikä sitä purettaessa rahoiteta korjausmenoja. (Heinonen 2014, 77.)

Asuintalovarauksen avulla kerätyt säästöt syntyvät taloyhtiön tuloslaskelmasaan tulouttamista vastikkeista. Näin syntyy säästöjä, koska vastikkeet ovat

kuluja suuremmat. Tuloutetut vastikkeet osakas voi vähentää vuokra- tai liikekuluistaan. (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 103.)

4.2.4 Deinvestointi

Suurten korjaushankkeiden yhteydessä on yleistä, että taloyhtiöt hankkivat lisärahoitusta realisoimalla omaisuutta. Tällaista omaisuutta ovat yhtiön hallussa olevat katutasen liikehuoneistot ja talonmiehen asunto. Muitakin tiloja voidaan jalostaa, esimerkiksi muuttamalla yhtiön hallinnassa olevia varastotiloja tai autotalleja huoneistoiksi. Myös mahdollista käyttämätöntä rakennusoikeutta voidaan myydä esimerkiksi ullakkorakentamiseen. Jos yhtiöllä on suuri tontti ja käyttämätöntä rakennusoikeutta, voidaan tontti lohkoa ja myydä osarakenusoikeuksineen esimerkiksi rakennusliikkeelle. Tällaisesta omaisuuden myynnistä saatu tulo on veronalaista tuloa, mutta omaisuudesta saadusta myyntihinnasta ei veroteta erikseen, vaan myyntituotto on myyntitilikauden tuloa kuten muutkin tulot. Tilikaudesta ei synny verotettavaa voittoa, jos myynnistä saadut varat käytetään samalla tilikaudella korjausurakkaan. (Asuinkerrostalojen linjasaneeraus 2009, 104.)

Yhtiökokouksessa päätetään talonmiehen asunnon tai rakennusoikeuden myynnistä. Taloyhtiön välittömässä hallinnassa olevien huoneistojen myynti toteutuu niin, että huoneistot muutetaan osakehuoneistoksi ja niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet myydään eniten tarjoavalle ostajalle. Ullakkorakentamisen tapauksessa taloyhtiö hakee ennen myyntiä ullakkorakentamisen mahdollistavaa lisärakennusoikeutta kaavaviranomaiselta. Ullakkohuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet myydään eniten tarjoavalle rakennusliikkeelle. Rakennuttajaliike hoitaa rakentamisen ja uusien huoneistojen myynnin, joten myynnin kohteen on vain rakennusoikeus. (Heinonen 2014, 203–204.)

Omaisuuden myynnissä on kyse suunnatusta maksullisesta osakeannista, jossa ostaja merkitsee huoneiston hallintaan oikeuttavia uusia osakkeita. Yhtiökokous voi tehdä päätöksen suunnatusta osakeannista määräenemmistöllä. Osakkeiksi muutetut huoneistot on merkittävä yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelämään, joten samalla päätetään yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. (Heinonen 2014, 184.)

5 JÄLKILASKENTA

Rahoituksen jälkilaskennan tarkoituksena on tarkastella toteutuneita asioita. Tällä jälkilaskennalla merkataan tilikaudelle kuuluvia tuloja ja menoja. Näin osakkaille annetaan selvitys siitä, mitä tuottoja yhtiö on saanut ja mihin ne on käytetty. Kyse on eräänlaisesta rahoituslaskelmasta. Jälkilaskelmat laaditaan suoriteperiaatetta noudattaen. (Etelämaa 2005, 15.)

Asunto-osakeyhtiöiden tyypillisimpiä jälki- ja erillislaskelmia ovat:

- Hoitovastikejälkilaskelma
- Pääomavastikejälkilaskelma
- Arvonlisäverojälkilaskelma
- Hankerahoitusjälkilaskelma
- Lainaosuuslaskelmat
- Hankelaskelmat
- Vesimaksun erillislaskelma
- Laskelma erikseen perityistä kaapeli- ja satelliittitelevisiovastikkeesta

(Alanen & Vuorenalusta 2007, 248.)

Jälkilaskelmat on erityisen tärkeä suorittaa taloyhtiöissä, joissa peritään useampaa kuin yhtä vastiketta. Jälkilaskelmilla voidaan tällöin tarkastaa, että kerätyt vastikkeet ja muut tuotot on käytetty kuluihin, joita varten kyseiset vastikkeet on kerätty. Jälkilaskelmien lopputuloksena syntyy yli- tai alijäämää. Jos taloyhtiölle syntyy ylijäämää, kerätyt varat ovat riittäneet menojen kattamiseen. Alijäämä kertoo, että kerätyt varat eivät ole riittäneet menojen kattamiseen. Jälkilaskelmat kertovat myös taloyhtiön rahoitusaseman (quick ratio) tilinpäätöshetkellä, eli riittävätkö kyseisen tilikauden varat lyhytaikaisten velkojen maksamiseen. Jälkilaskelmissa jokaisen vastikkeen rahoitus asema pystytään osoittamaan erikseen, jolloin mahdollinen vastikekorotus pystytään kohdistamaan oikealle vastikkeelle ja oikeille osakkaille. Näin jälkilaskelmat turvaavat osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun vastikeperinnässä sellaisissa taloyhtiöissä, joissa osakkaat maksavat hoitovastikkeita ja pääomavastikkeita. (Etelämaa 2012, 17–19.)

Joidenkin taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä saattaa olla määrätty eri maksu-
ruste pääomavastikkeelle kuin hoitovastikkeelle. Hoitovastike voi määräytyä
esimerkiksi huoneiston pinta-alan mukaan ja pääomavastike osakelumää-

rän perusteella. Yhtiöjärjestyksessä ei välttämättä ole mainintaa pääomavastikkeesta, vaan määräys osakkeenomistajan oikeudesta maksaa pois hänen osuus taloyhtiön pitkäaikaisista lainoista. Hoito- ja pääomavastikkeiden maksuperuste voidaan määritellä myös jyvittämällä. Hoitovastikkeet jyvitetään pinta-alakerrointa käyttäen erisuuruiseksi asunnoille ja liiketiloille. Pääomavastikkeet määräytyvät jyvittämättömien pinta-alojenmukaisesti. Yhtiöjärjestyksessä on voitu määrätä, että liikehuoneiston hoitovastike on huoneistoneliometriä kohden kaksinkertainen verrattuna asuinhuoneistojen hoitovastikkeeseen. Pääomavastiketta peritään kaikilta samassa suhteessa. (Heinonen 2014, 124–125.)

Asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksessa on kerrottava tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 10 luku 5§). Tämä säännös viittaa epäsuorasti siihen, että taloyhtiöiden tulee tehdä vastikeperinnän jälkilaskelma.

5.1 Jälkilaskelmien laatiminen

Laissa ei ole määräystä siitä kuinka jälkilaskelmat tulee laatia. Kirjanpitolautakunta on kuitenkin laatinut suositeltavan esitystavan jälkilaskelmille. Jälkilaskelmat muistuttavat esitystavaltaan tuloslaskelmaa. Koska jälkilaskelmat ovat kumulatiivisia laskelmia, taloyhtiön rahoitusaseman selvittämiseksi niissä huomioidaan myös edellisten tilikausien yli- ja alijäämät. Jälkilaskelmaan esittämiseen otetaan mukaan vain ne rivit, joille tulee merkintöjä. Jälkilaskelmien laadintaan liittyy muutamia perussääntöjä:

- Jälkilaskelmien tulee perustua tilikauden viralliseen tilinpäätökseen.
- Tuloslaskelmasta otetaan jälkilaskelmiin mukaan kaikki erät, joihin liittyy rahan tuloa tai käyttöä.
- Hoitorahoituksen jälkilaskelmaan kirjataan pääsääntöisesti kaikki tuloslaskelman erät hoitokatteeseen asti.
 - Arvonlisäverollisissa taloyhtiöissä menetellään toisin, jos hoitovastikkeiden lisäksi peritään erityisvastikkeita, jotka muuttavat maksuvelvollisuutta. Tällöin erityisvastikkeille tehdään omat jälkilaskelmat.

- Käyttöomaisuuserissä eli pysyvissä vastaavissa tapahtuneet muutokset on käytävä läpi taseessa.
 - Käyttöomaisuuden hankinta ja myynti otetaan huomioon hoitorahoituksen jälkilaskelmassa.
- Jälkilaskelmassa on selvitettävä osakepääoman ja rahastojen muutokset.
- Jälkilaskennassa on käytävä läpi lainoissa tapahtuneet muutokset.

(Etelämaa 2012, 23–26.)

Jokaisesta vastikkeesta laaditaan oma vastikelaskelma. Jos taloyhtiössä peritään vain hoitovastiketta, vastikelaskelmaa ei tarvitse tehdä, mutta laskelman laatiminen on suositeltavaa. (Heinonen 2014, 127.)

5.2 Vastikerahoituslaskelmat

Osakkaat voivat tarkistaa vastikelaskelmista, että he ovat osallistuneet sellaisten menojen kattamiseen, joista he ovat maksuvelvollisia. Vastikelaskelmilla voidaan varmistaa, että osakkaita on kohdeltu yhdenvertaisesti vastikkeiden perinnässä. Vastikelaskelmat antavat rahan käytöstä ja lähteistä huomattavasti havainnollisemman kuvan kuin tuloslaskelma ja tase. Informatiivisuuden puolesta vastikelaskelmia voidaan pitää osakkaille tilinpäätösaineiston tärkeimpinä laskelmina. (Heinonen 2014, 126–127.)

Seuraavissa kappaleissa käydään läpi yleisimmät vastikerahoituslaskelmat ja niiden tarkistuksesta kirjanpitoon. Lopuksi käydään läpi käytännön esimerkkinä isännöitsijä Mettälän hoidettavana olevan taloyhtiön vastikerahoituslaskelmat ja näiden tarkistus kirjanpitoon.

5.2.1 Hoitorahoituksen jälkilaskelma

Hoitorahoituksen jälkilaskelman laatimisessa on kaksi periaatetta; hoitorahoituksen jälkilaskelmassa tuloina esitetään kaikki erät, joita maksavat kaikki osakkaat tai ne erät, jotka hyödyttävät kaikkia osakkaita. Menoina hoitorahoituksen jälkilaskelmassa esitetään kaikki sellaiset erät, joiden kattamiseen kaikki osakkaat osallistuvat. (Etelämaa 2012, 28.)

Yksinkertaisimmillaan hoitovastikkeen jälkilaskelman kaikki tiedot löytyvät suoraan tuloslaskelmasta. Hoitovastikelaskelmassa on tuloslaskelman tiedot tuotoista hoitokatteeseen asti sellaisenaan, jos taloyhtiössä ei peritä erityisvastikkeita. Tuloslaskelman pääomatalouden osuudessa voi olla eriä, jotka kuuluvat hoitovastikelaskelmaan. Tällaisia eriä ovat muun muassa korko- ja osinkotuotot sekä viivästyskorot. Hoitorahoituksen jälkilaskelma havainnollistaa puhtaasti juoksevan hoitotalouden riittävyttä silloin, jos taloyhtiöllä ei ole ollut tilikauden aikana suuria korjaushankkeita. (Heinonen 2014, 128.)

Vuosikorjaukset ovat menoja, jotka käsitellään tuloslaskelmassa kuluina ja ne katetaan hoitovastikkeilla. Vuosikorjauksilla tarkoitetaan niitä korjaus- ja huoltomenoja, jotka eivät ole aktivoitavia uudishankkeina tai perusparannuksina. (Furuhjelm & Haarma 2013, 28.)

Tilikauden aikana käynnissä olleet suuret peruskorjaus- tai muut hankkeet tekevät vastikelaskelman rakenteesta monimutkaisemman ja vaikeuttaa hoitovastikkeiden riittävyden arviointia juoksevien menojen kattamiseen. Tämä johtuu siitä, että hoitotalouden vastikelaskelmaan sisältyy tällöin myös hankemenoja ja hankkeen rakennusaikainen rahoitus, kuten hankeosuussuoritukset ja lainojen nostot. Korjaushankkeen rahoituksellisten tapahtumien käsittely siirtyy pääomarahoituksen jälkilaskelmiin vasta silloin, kun hanke on valmistunut ja hankeaikainen laina on muutettu huoneistokohtaiseksi yhtiölainaksi sekä yhtiölainaa maksavat osakkaat alkavat maksaman pääomavastiketta. (Heinonen 2014, 130–131.)

Taulukko 1. Hoitorahoituksen jälkilaskelman malli jossa, on esitetty kaikki erät (Etelämaa 2012)

HOITOTULOT (+)	€
Hoitovastikkeet	0
Korjausvastikkeet	0
Kulutusperusteiset vastikkeet	0
Vuokratuotot	0
Käyttökorvaukset	0
(Saadut korvaukset)	0
(Saadut avustukset)	0
Muut kiinteistön tuotot	0
Osinkotuotot	0
Korkotuotot	0

Muut rahoitustuotot	0
Satunnaiset tuotot	0
Korkotuotot	0
Muut rahoitustuotot	0
Satunnaiset tuotot	0
Omaisuuuden myyntitulot	0
Osakepääoman korotus	0
Rakennusrahaston lisäys	0
SVOP-rahaston lisäys	0
Hankeosuussuoritukset	0
Lainojen nostot	0
+/- luottotappiot ja oikaisuerät	0
Hoitokulut yhteensä	0
HOITOMENOT (-)	
Kiinteistön hoitokulut	0
Korkokulut hoitolainoista	0
Muut hoitotalouden korkokulut	0
Muut rahoituskulut	0
Satunnaiset kulut	0
Välittömät verot	0
Aktivoinnit	0
Omien osakkeiden lunastaminen tai hankkimien	0
Hoitolainojen lyhennykset	0
Hoitomenot yhteensä	0
Tilikauden hoitoylijäämä (+) / hoitoalijäämä (-)	0
Edellisten tilikausien siirtyvä hoitoylijäämä (+) / hoitoalijäämä (-)	0
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitoylijäämä (+) / hoitoalijäämä (-)	0

Taulukossa 1 esitetystä mallista voidaan havaita, että hoitorahoituksen jälkilaskelman lopputuloksena saadaan tilikauden hoitoylijäämä tai hoitoalijäämä, kun hoitotuloista on vähennetty hoitomenot. Jos taloyhtiölle tulee hoitoylijää-

mää, ovat tulot riittäneet tilikauden hoitomenojen kattamiseen. Tämä hoitoylijäämä pyritään käyttämään seuraavana tilikautena. Alijäämää tilikaudelta jää silloin, kun menot ovat olleet tuloja suuremmat, eli hoitokauden tulot eivät ole riittäneet hoitomenojen kattamiseen. Tilanne tulee korjata seuraavan tilikauden aikana esimerkiksi sisällyttämällä alijäämä seuraavan tilikauden talousarvioon katettavaksi menoeräksi. (Etelämaa 2012, 56.)

Taloyhtiön sujuvan taloudenpidon kannalta on tärkeää, ettei hoitotalous pääse vajoamaan alijäämäiseksi. Kohtuullinen ylijäämäisyys ei ole haitta, koska se on merkki siitä, että taloyhtiöllä on rahoituksellista pelivaraa. Rahoituksellista pelivaraa tarvitaan yllättävien menojen kattamiseksi. Yllättäviä menoja syntyy etenkin talvikuukausina, kun lämmitysmenoja on enemmän kuin tuloja. Pelivara voidaan suunnitella jo talousarvioon, jolloin hoitovastiketaso pyritään mitoittamaan siten, että tilikauden päättyessä taloyhtiöllä olisi hoitoylijäämää 1–1,5 kuukauden juoksevien kulujen verran. (Heinonen 2012, 133–134.)

5.2.2 Pääomarahoituksen jälkilaskelma

Pääomarahoituksen jälkilaskelma on yleisin erillisjälkilaskelma. Pääomarahoitustajälkilaskelmalla varmistetaan osakkaiden yhdenvertainen kohtelu tilanteissa, joissa osakkailla on mahdollisuus hankeosuuksien tai lainaosuuksien poismaksuun. Jos osakas maksaa hankeosuutensa pois, hän vapautuu korjaushankkeen rahoittamiseksi nostettavan lainan ja siihen liittyvän pääomavastikkeen maksamisesta. Velvollisuus maksaa pääomavastiketta lainan osalta päättyy, jos osakas maksaa jälkikäteen osuutensa kyseisestä lainasta eli lainaosuutensa. (Etelämaa 2012.)

Monissa taloyhtiöissä on yhtiöjärjestyksessä määrätty, että pääomavastikkeella katetaan pitkäaikaisten lainojen maksaminen. Tällaisella pitkäaikaisella lainalla ei tarkoiteta kaikkia pitkäaikaisia lainoja vaan sellaisia, joilla rahoitetaan hankkeita, jotka ovat taloudellisesti ja teknisesti laajempia kuin vuosikorjaukset. Pääomavastiketermistä ilmenee, että pääomavastikkeen käyttö merkitsee pääomasijoitusta. (Furuhjelm & Haarma 2013, 28–29.)

Pääomavastikkeesta laaditaan jälkilaskelma niin kauan, kunnes laina on maksettu loppuun. Pääomavastikkeen jälkilaskelmalla selvitetään, ovatko perityt pääomavastikkeet kattaneet yhtiölainan hoitokulut. Jokaisesta pääomavastik-

keesta tulee tehdä omat laskelmansa, joten tilinpäätös saattaa sisältää useampia pääomarahoituksen jälkilaskelmia. Kirjanpitäjä poimii tiedot laskelmaan kutakin pääomavastiketta ja sitä vastaavaa yhtiölainaa varten avatuilta kirjanpidon tileiltä. Laskelmassa huomioidaan myös edellisten tilikausien kumulatiivinen yli- tai alijäämä.

Pääomarahoituksen jälkilaskelma pystytään koostamaan suoraan tilinpäätöstiedoista, jos taloyhtiöllä on vain yksi pääomavastike ja sitä vastaava laina. Tiedot pääomavastiketuotoista ja lainan korkomenoista saadaan tuloslaskelman pääomatalouden osasta. Taseesta löytyy tieto lainan lyhennyksen määrästä. Jos taloyhtiöllä on useampia pääomavastikkeita, jälkilaskelmaa ei voi laatia tilinpäätöstietojen pohjalta, koska tiedot esitetään yhtiön kokonaissummina. Tällöin jälkilaskelmat laaditaan taloyhtiön sisäistä kirjanpitomateriaalia apuna käyttäen. (Heinonen 2014, 134–135.)

Taulukko 2. Pääomarahoituksen jälkilaskelman malli, jossa on esitetty kaikki erät (Etelämaa 2012)

PÄÄOMATULOT	€
Pääomavastikkeet	0
Lainaosuussuoritukset	0
Muut tulot	0
Pääomatulot yhteensä	0
PÄÄOMAMENOT	
Lainanlyhennykset (lyhennyssuunnitelman mukaiset)	0
Lainaosuuslyhennykset/ylimääräiset lyhennykset	0
Korkokulut	0
Muut kulut	0
Pääomamenot yhteensä	0
Tilikauden pääomaylijäämä (+) /-alijäämä (-)	0
Edellisten tilikausien siirtyvä pääomaylijäämä (+) /-alijäämä (-)	0
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä pääomaylijäämä (+) /-alijäämä (-)	0

Pääomarahoituksesta laadittavaan seuraavan tilikauden jälkilaskelman lopputulokseen, eli yli- tai alijäämään lisätään tai vähennetään edellisen pääomarahoituskäsitteen jälkilaskelman pääomajäämä (taulukko 2) (Etelämaa 2012, 74).

Pääomarahoituksen jälkilaskelman jäämän tulisi olla lähellä nollaa, jos pääomavastikkeella maksettava lainanlyhennyksen ja -koronmaksupäivä on sama kuin tilinpäätöspäivä. Jos lainanlyhennyksen ja -koronmaksupäivä on vasta tilinpäätöspäivän jälkeen, laskelma on tavallisesti ylijäämäinen, koska taloyhtiö on varautunut maksusuoritukseen. Pääomavastiketta on kerätty liikaa, jos laskelma on ylijäämäinen maksusuoritusten jälkeenkin. Tämä voi johtua siitä, että ollaan varauduttu toteutunutta korkeampaan korkotasoon. Jos ylijäämä on usean kuukauden pääomavastikekertymän suuruinen, taloyhtiö voi neuvotella pankin kanssa ylimääräisestä lainanlyhennyksestä.

Jos pääomarahoituksen jälkilaskelma osoittaa alijäämää, perityt pääomavastikkeet eivät ole kattaneet lainojen hoitokuluja. Tämä voi johtua korkotason odottamattomasta noususta. Seuraavan tilikauden talousarviota tehdessä voidaan tarkentaa, korotetaan pääomavastiketta alijäämän takia. Talousarviossa alijäämä huomioidaan ylimääräisenä katettavana kustannustekijänä. Jos laskelma osoittaa alijäämää lainan loppumistilikautena, pääomavastiketta maksaneilta osakkailta peritään lisää pääomavastiketta tai kertasuoritusta, kunnes alijäämä on katettu. Jos lainan loppumistilikautena on ylijäämää, se tullaan maksamaan takaisin pääomavastiketta maksaneille osakkaille. (Heinonen 2014, 136–137.)

5.2.3 Jälkilaskelmien tarkistus taseeseen

Jälkilaskelmien yhteydessä tulee olla täsmäytyslaskelma, eli laskelma taseen mukaisesta rahoitusasemasta. Tämä toimii tarkistuksena jälkilaskelmien ja kirjanpidon välillä. (Etelämaa 2012, 67.) Jälkilaskelmat voidaan todeta oikeiksi, kun rahoitusomaisuudesta vähennetään lyhytaikaiset velat. Tämän laskelman tulos on sama kuin hoito- ja pääomarahoituksen yli- tai alijäämät yhteensä. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 249.)

Täsmäytyslaskelmaan kuuluva rahoitusomaisuus muodostuu seuraavista taseen eristä:

- saamiset kiinteistön tuotoista

- lainasaamiset
- siirtosaamiset
- muut saamiset
- rahat ja pankkisaamiset

Lyhytaikaisella vieraalla pääomalla tarkoitetaan vuoden tai sitä lyhyemmän ajan kuluttua erääntyvää velkaa. Siksi taloyhtiön tilinpäätöksissä siirretään pitkäaikaisista lainoista lyhytaikaisiin velkoihin seuraavan tilikauden lyhennyksiä vastaava osuus. Lyhytaikaiset velat ilmoitetaan taseen täsmäytyslaskelmassa siten, että ensin kirjataan lisäsarakeeseen kaikkien lyhytaikaisten velkojen määrä ja tästä vähennetään seuraavassa lisäsarakeessa lyhytaikaisiin velkoihin siirretyt pitkäaikaisten lainojen seuraavan tilikauden lyhennysosuudet. Laskelmassa tullaan täten huomioimaan seuraavat lyhytaikaisena velkana esitetyt erät:

- Saadut ennakot
- Ostovelat
- Muut velat
- Siirtovelat
- Luotollisen pankkitilin negatiivinen saldo

(Etelämaa 2012, 67–70.)

Taulukko 3. Jälkilaskelmassa taseen rahoitusasemaa kuvaavan täsmäytyslaskelman esimerkki (Etelämaa 2012)

HOITOYLIJÄÄMÄ / HOITOALIJÄÄMÄ (31.12.xx)		+500 €
PÄÄOMAVASTIKEYLIJÄÄMÄ / PÄÄ- OMAVASTIKEALIJÄÄMÄ (31.12.xx)		-----
JÄÄTÄT YHTEENSÄ (31.12.xx)		+500 €
TARKISTUS TASEESEEN		
Rahoitusomaisuus (31.12.xx)		5 440 €
- Lyhytaikaiset velat (31.12.xx)	4 940 €	
./ Seuraavan tilikauden lainanly- hennykset (31.12.xx)	- 0 €	- 4 940 €
= Taseen rahoitusasema (31.12.xx)		+ 500 €

Taulukon 3 esimerkissä ei ollut lainoja, joten taseen lyhytaikaisissa veloissa ei ole jaksotettuna seuraavan tilikauden lainan lyhennystä.

Jos taloyhtiössä peritään pääomavastikkeen lisäksi joitain muita erillisvastikkeita, tulee kyseisen vastikkeen osalta laatia oma vastikejälkilaskelma. Myös tämän jälkilaskelman osoittamat yli- tai alijäämät tilikaudelta on muistettava huomioida tarkistuslaskelmassa. (Etelämaa 2012, 71.)

5.2.4 Esimerkki vastikerahoituslaskelmista ja tarkistuksesta kirjanpitoon

Liitteessä kolme on esitetty isännöitsijä Mettälän (2015) erään taloyhtiön (Asunto-osakeyhtiö B) vastikerahoituslaskelma vuodelta 2013, jossa on esitetty niin hoitovastikkeen kuin pääomavastikkeen jälkilaskelmat ja näiden tarkistus taseeseen.

Laskelmassa on ensin listattu ja laskettu hoitovastikkeen tuotot ja menot. Laskelmasta voidaan huomata, että hoitomenot ovat olleet vuonna 2013 suuremmat kuin hoitotuotot. Tämä on ollut ilmeisesti tarkoituskin, koska edellisenä vuonna yhtiölle on tullut 50 000 euron edestä ylijäämää ja kun tämä lisätään alijäämään, saadaan menot katettua laskelmassa. Tämän jälkeen hoitovastikelaskelma jää vielä 16 030,60 eurolla ylijäämäiseksi ja tämä ylijäämä siirtyy seuraavalle vuodelle.

Hoitovastikkeen jälkeen laskelmassa on tehty molemmista pääomavastikkeista omat laskelmansa. Laskelmista huomataan, että lainan kolme kohdalla pääomavastikelaskelma jää ylijäämäiseksi ja tästä on vähennetty edellisen tilikauden pääomavastikealijäämä. Näin ollen vuoden 2013 siirtyvä pääomaylijäämä on 541,54 euroa. Lainan neljä kohdalla pääomavastike jää alijäämäiseksi 964,74 eurolla. Tähän lisätään edellisen tilikauden ylijäämä, joka on lähes saman suuruinen kuin vuoden 2013 alijäämä. Tämä on ihanteellinen tilanne, koska siirtyvää ylijäämää jää vain 19 euroa. Siirtyvää kokonaispääomavastikejäämää jää 560,86 euroa. Tämä summa lisätään hoitovastikeyli-jäämään, joten vuoden 2013 kokonaisjäämäksi tulee 16 591,46 €.

Tarkistus kirjanpitoon tapahtuu niin, että lasketaan rahoitusomaisuus vähennettynä lyhytaikainen vieras pääoma ja tähän lisätään seuraavan vuoden lainanlyhennykset. Laskelmassa on otettu mukaan vain lainan kolme lyhennykset, koska laina 4 ollaan saatu maksettua pois. Laskelman tulokseksi saadaan

taseen rahoitusasema, jonka pitäisi olla sama kuin tilikauden 2013 kokonaisjäämä.

Liitteessä kolme oleva taloyhtiö on arvonlisäverollinen, joten laskelmaan on tehty myös alv-laskelma hoitovastikkeista. Alv-laskelman periaate on sama kuin hoito- tai pääomavastikelaskelmassakin.

5.3 Hankeosuuslaskelma

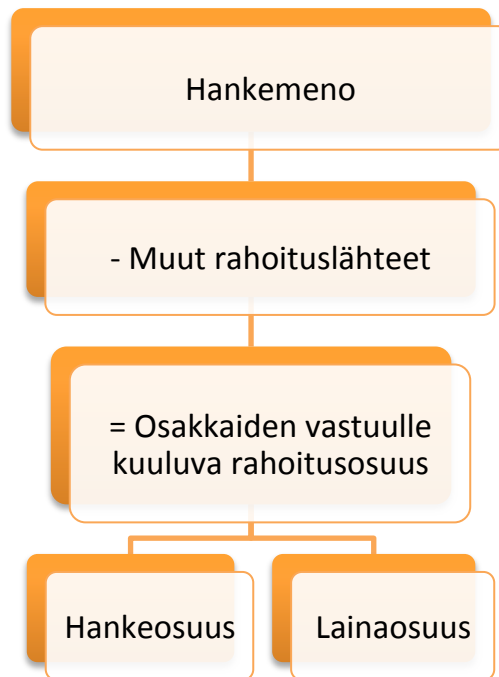
Hankeosuuslaskelmalla määritellään osakkaalle kuuluva osuus yhtiön tietystä rakentamis-, uudistus-, kunnossapito- tai muusta investointihankkeesta.

Hankkeen menojen määrä arvioidaan ja lasketaan, kuinka paljon hankkeen rahoittamiseksi tarvitaan osakkaiden rahoitusvastuulla olevia varoja. Osakkaiden rahoitusvastuulla olevasta kokonaismäärästä lasketaan osakkaalle kuuluva hankeosuus, jonka osakas rahoittaa joko vastike- tai rahastosuorituksella tai yhtiön nostamalla lainalla. Hankeosuuslaskelma laaditaan silloin, kun osakkailta on mahdollisuus valita osuutensa rahoitustapa. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje, 2010.)

Osakkailta voi olla mahdollisuus suorittaa oma osuutensa hankkeesta ennen sen aloittamista tai sen alkuvaiheessa. Sitä osaa menoista, jonka osakas on maksanut vastike tai rahastointisuorituksena, yhtiö ei voi rahoittaa vieraalla pääomalla. Hankeosuutena saadut suoritukset ovat yhtiölle tuloa tai pääomasijoitusta. Ne osakkaat, jotka eivät maksa näitä suorituksia, rahoittavat osuutensa yhtiön ottamalla lainalla ja heille määritellään pääomavastike ja lainaosuus. Hankeosuussuoritusten tulee perustua hankeosuuslaskelmaan, joka liitetään osuussuorituksen todentavan tositteeseen liitteeksi. (Alanen & Vuorenlusta 2007, 250.)

Jos hankeosuussuoritukset käsitellään kirjanpidollisesti yhtiöjärjestyksen päätöksellä pääomasijoituksena, suoritus kirjataan omaan pääomaan kuuluviin peruskorjausrahastoon tai rakennusrahastoon. Hankeosuussuoritukset, jotka päätetään käsitellä tuottoina, tuloutetaan kiinteistön tuotoissa sen tilikauden tuottona, jolle ne yhtiökokouksen päättämällä tavalla kohdistuvat. Jos osakas on sitoutunut suorittamaan hankeosuutensa, mutta laiminlyö maksuvelvollisuutensa, tulee tulo tällöinkin jaksottaa suoriteperusteisesti sen tilikauden tuotoksi, jolle se kohdistuu. (Alanen & Vuorenlusta 2007, 251.)

Heinonen (2014, 83) toteaa, että osakkaiden yhdenvertainen kohtelun kannalta on eriarvoisen tärkeää, että hankkeen maksurasitus jakautuu yhteneväisin perustein hankeosuussuoritusten ja yhtiölainan maksajien välillä, kun hanke rahoitetaan sekä hankeosuussuorituksilla että yhtiölainalla. Lainaosuuksien ja hankeosuussuoritusten tulee olla täsmälleen samansuuruiset (kuva 1). Käytännössä yhtiölainaa pitää nostaa tismalleen oikea määrä, jotta yhdenvertainen kohtelu ei rikkoutuisi.



Kuva 1. Hankkeen rahoitusosuuden mitoitus (Heinonen 2014)

Aina hanke ei toteudu arvioidun hankebudjetin mukaisesti, joten tämä voi muodostua ongelmaksi hankeosuuksia kerätessä. Jos hankeosuudet laske- taan suoraan hankeosuuksina hankebudjetista, saatetaan hankeosuudet kerä- tä liian suurina tai pieninä toteutuneeseen hankemenoon nähden. Tämä aihe- uttaa ylimääräistä hallinnollista työtä ja rahan siirtelyä tilanteen korjaamiseksi, etenkin silloin, jos hanke- ja lainaosuudet muodostuvat erisuuruisiksi. Tämän välttämiseksi suurissa peruskorjaushankkeissa on yleistynyt remonttitilin ra- hoitusmalli, jossa ei kerätä hankeosuuksia etukäteen, vaan hanke rahoitetaan rakennusaikaisella lainalla. Kun korjaushanke on valmis, tilille kertynyt vel- kasaldo osoittaa remontin kokonaiskustannuksen ja tässä vaiheessa osakkail- le tarjotaan mahdollisuus maksaa pois oma osuus hankkeen kustannuksista. Kirjanpidollisesti tällöin ei ole kyse enää hankeosuuden maksamisesta vaan etukäteen suoritettavasta lainaosuuden pois maksusta. Loppuosa velasta

muutetaan pitkäaikaiseksi lainaksi, joka katetaan pääomavastikkeella. (Heinonen 2014, 83–84.)

Esimerkki hankeosuuslaskelmasta

Liitteessä kaksi on esitetty isännöitsijä Mettälän (2015) erään taloyhtiön (Asunto Oy A) hankeosuuslaskelma julkisivu-, ikkuna- ja parvekeremontista vuodelta 2012. Taloyhtiö on ottanut lainan 15 vuoden ajaksi ja sitä lyhennetään tasalyhennyksin. Hankeosuuslaskelmassa on ensin listattu, mitkä ovat olleet remontin lopulliset kustannukset kunkin osan osalta. Kustannuksiin on lisätty hoitolainan korko, koska taloyhtiö päätti ottaa taloyhtiölainan, johon on kuulunut remonttitili, jonka kautta yhtiö on hoitanut remontinaikaisen rahoituksen ja rahaliikenteen. Remonttitilistä on aiemmin kerrottu tarkemmin luvussa 4.1.2.

Isännöitsijä on arvioinut, että taloyhtiö lyhentäisi lainaa 26 666,67 euroa vuodessa ja maksaisi lainasta kolmen prosentin korkoarvion mukaan noin 11 000 euroa. Näin taloyhtiön tulisi yhteensä lyhennettävää 37 666,67 euroa. Näiden tietojen perusteella isännöitsijä on tehnyt taulukon, jossa on listattu kaikki velalliset huoneistot pinta-aloineen ja laskenut jokaisen huoneiston hankeosuudet yhteensä ja rahoitusvastikkeet kuukausittain.

Huoneiston kokonaishankeosuus on saatu laskemalla niin, että ensin jaetaan remontin kokonaiskustannukset huoneistojen yhteenlasketulla pinta-alalla, koska taloyhtiö käyttää kustannusten jakoperusteena huoneistojen pinta-alaa. Näin saadaan selville, mikä on yhden neliön osuus hankkeen kustannuksista. Tämän jälkeen saatu tulos kerrotaan huoneiston kokonaispinta-alalla. Esimerkiksi huoneiston A1 hankeosuus on laskettu seuraavasti:

$$(406\,717,28 / 972) \times 31,5 = 13\,180,65 \text{ €}$$

Tämän summan osakas voi maksaa kerralla hankeosuussuorituksena, ennen kuin taloyhtiö nostaa varsinaisen lainan. Jos A1 osakas ei maksa tätä suoritusta kerralla, hänelle on laskettu kuukausikohtainen rahoitusvastike. Kuukausittaisen rahoitusvastikkeen määrä saadaan jakamalla arvioitu ensimmäisen vuoden lyhennyksen kokonaissumma huoneistojen yhteenlasketulla pinta-alalla. Tämä summa jaetaan kuukausilla eli kahdellatoista. Näin saadaan ker-

roin, jolla kerrotaan jokaisen huoneiston pinta-ala ja näin saadaan selville kuukausittainen suoritus. Esimerkiksi huoneiston A1 kuukausikohtainen rahoitusvastike saadaan selvitettyä seuraavasti:

$$(37\,666,67 / 972) / 12 = 3,25 \qquad 3,25 \times 31,5 = 102,38 \text{ €/kk}$$

Kun ollaan saatu laskettua jokaiselle huoneistolle hankeosuudet ja kuukausikohtaisen rahoitusvastikkeen määrä, voidaan laskelma tarkistaa niin, että lasketaan jokaisen huoneiston hankeosuus yhteensä. Tämän summan tulisi olla sama kuin hankkeen kustannukset yhteensä. Kuukausikohtaisten rahoitusvastikkeiden yhteenlaskettu summa kerrotaan kahdellatoista, jotta saadaan selville, kuinka paljon taloyhtiö saa tuloja vuodessa kattamaan lainaa. Tämän summan tulee olla lähellä arvioitua vuoden kokonaislyhennys summaa.

5.4 Laskelmat maksuvelvollisuuden muuttamisesta kunnossapidon ja uudistuksen osalta

Asunto-osakeyhtiölaki mahdollistaa maksuvelvollisuuden muuttamisen yhtiökokouspäätöksellä kunnossapidon ja uudistuksen osalta. Tilanteet, joissa osakkaiden maksuvelvollisuudesta voidaan muuttaa kunnossapidon ja uudistuksen osalta, ovat:

- Osakkeenomistajalta uudistusta tai korjausta varten perittävää vastiketta voidaan alentaa, jos hänen huoneistossaan aiemmin tehty työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia
- Kunnossapidon tai uudistuksen kulut voidaan jakaa tasan osakkeenomistajien kesken, jos toimenpide kohdistuu osakehuoneistoihin ja toimenpiteen edut ja kustannukset ovat yhtä suuret jokaiselle osakehuoneistolle
- Hissin jälkiasennuksen kustannukset voidaan jyvittää osakehuoneiston sijaintikerrosten perusteella sekä jakaa poikkeavasti, jos hissi asennetaan vain osaan porrashuoneista

(Etelämaa 2012, 108–109.)

Näiden hankkeiden hankemenoista ja niiden rahoituksesta laaditaan hankkeen toteutustilikaudelta oma erityisvastikelaskelmansa. Jos hankkeessa käytetään lainarahoitusta, seuraavina tilikausina peritään vastiketta hankelainan

lyhennyksen ja korkokulujen kattamiseen niiltä osakkailta, jotka eivät ole keralla maksaneet omaa rahoitusosuuttaan hankkeesta. (Heinonen 2014, 139.)

5.4.1 Laskelma korjaus- ja uudistystä varten perityistä vastikkeista, kun kustannukset jaetaan tasan osakeryhmien kesken

Yhtiökokous voi päättää määräenemmistöllä kunnossapidosta ja uudistuksesta aiheutuvien kulujen jakamisesta tasan osakkeenomistajien kesken, jos toimenpide kohdistuu osakehuoneistoihin ja kunnossapidosta tai uudistuksesta kullekin osakehuoneistolle tuleva etu ja kunkin huoneiston osalta aiheutuva kustannus ovat yhtä suuret. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 6 luku 32§.)

Isännöitsijä Mettälän (2015) mukaan kunnossapidon tai uudistuksen kulujen jakamista tasan ei voida suorittaa niissä taloyhtiöissä, joissa on autotalli tai liikehuoneistoja, koska kunnossapidon tai uudistuksen toimenpiteet tulee kohdistua välittömästi osakehuoneistoihin. Tasajako voidaan suorittaa esimerkiksi, kun taloyhtiössä jokaiseen osakehuoneistoon hankitaan samanlaiset vesivaraajat tai ovet, jolloin osakehuoneistoille koituvat edut ja kustannukset tulevat olemaan yhtä suuret.

Tasajako on merkittävä poikkeus yhtiöjärjestyksen mukaisesta vastikemääräyksestä. Koska tasajako suosii isompia huoneistoja ja aiheuttaa lisäkuluja pienemmille, laissa on tiukat kriteerit tasajaon käyttämiselle. Hanke voidaan toteuttaa tasajaolla, jos toimenpide kohdistuu osakehuoneistoihin, toimenpiteestä aiheutuva etu on kaikille yhtä suuri, toimenpiteestä aiheutuva kustannus on kaikille yhtä suuri sekä jos yhtiökokouksessa tasajakoa kannatta vähintään kahden kolmasosan määräenemmistö. Kaikkien näiden kriteereiden on täyttyvä samanaikaisesti. (Furuhjelm & Haarma 2013, 51–52.)

Tasajaossa erityisvastikesumma jaetaan tasan kaikkien osakkaiden kesken, ei osakkeiden tai neliöiden lukumäärän mukaan. Erityisvastikkeen perinnästä tulee laatia oma jälkilaskelma, joka muistuttaa esitystavaltaan hoitotalouden vastikejälkilaskelmaa. Siihen on myös lisätty kunnossapitotyön tai uudistuksen hankekustannukset ja hankkeen kokonaisrahoitus. (Etelämaa 2012, 109–110.)

Taulukko 4. Erityisvastikejälkilaskelma tasajaolla suoritetusta parvekeurakasta (Etelämaa 2012)

TULOT	€
Erityisvastikkeet (1.8.–31.12.xx) (5 kk x 20 osakeryhmää x 120 €/osakeryhmä/kk)	12 000
Hankeosuussuoritukset (30 osakeryhmää x 6 000 €/osakeryhmä)	180 000
Lainojen nostot (lainatarve 20 osakeryhmää x 6 000 €/osakeryhmä)	120 000
Tulot yhteensä	312 000
MENOT	
Korkokulut (laina-ajalta 1.6.–31.12.xx)	2 700
Muut rahoituskulut (lainan nostokulut)	2 400
Aktivoinnit	300 000
Lainan lyhennykset	6 000
Menot yhteensä	311 100
Tilikauden erityisvastikeylijäämä (+) / -alijäämä (-)	+ 900
Edellisten tilikausien siirtyvä erityisvastikeylijäämä (+) / -alijäämä (-)	0
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä erityisvastikeylijäämä (+) / -alijäämä (-)	+ 900

Taulukossa 4 esitetyssä jälkilaskelmassa taloyhtiöön on asennutettu kaikkiin osakehuoneistoihin samankokoiset parvekkeet ja urakka on päätetty jakaa tasan osakkeenomistajien kesken. Urakan kokonaiskustannukseksi tuli 300 000 euroa. Taloyhtiössä on 50 osakashuoneistoa, jolloin yhden huoneiston osakkaan kustannukseksi ja yhden parvekkeen rakennuskustannukseksi saadaan $300\,000\text{ €} / 50\text{ huoneistoa} = 6\,000\text{ €/huoneisto}$. 30 osakasta maksoi pois oman osuutensa hankeosuussuorituksena, eli $6\,000\text{ €} \times 30 = 180\,000\text{ €}$. Loput kustannukset katettiin 1.6.xx nostetulla 120 000 euron lainalla. Lainasta vähennettiin lainannostokuluina 2 400 €. Laina aika on sopimuksen mukaan 10 vuotta ja lainaa lyhennettiin ensimmäisen kerran 31.12.xx 6 000 eurolla, jolloin lainaan kohdistuvat kulut olivat 2 700 €. Hallituksen päätöksellä 20 osakkaalta perittiin erityisvastiketta ajalta 1.8.–31.12.xx yhteensä 12 000 €. Koska kustannukset jaettiin tasan kattavat 20 velallista peritystä vastikkeesta saman ver-

ran eli 1/20. Tämä tarkoittaa 600 €/huoneisto ja kuukaudessa perittävä vastike on 120 €/huoneisto (600 € / 12 kk =120 €/kk).

Laskelmasta voidaan todeta, että hankeosuuskuoritukset ja nostettu laina ovat riittäneet kattamaan parvekeurakan kustannukset. Sekä hankeosuutensa poismaksaneet että lainoitettut huoneistot maksavat saman osuuden eli 6 000 euroa. Laskelma osoittaa ylijäämää 900 €, joten kyseinen jäämä tulee huomioida määriteltäessä kyseistä erityisvastiketta seuraavalle tilikaudelle.

5.4.2 Laskelma korjaus- ja uudistystä varten perittävästä vastikkeesta, kun osakkaan perittävä vastiketta alennetaan

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 pykälän mukaan yhtiökokous voi päättää enemmistöllä uudistusta varten osakkeenomistajalta perittävän yhtiövastikkeen alentamisesta, jos osakkeenomistaja on huoneistossaan tehnyt aiemmin työn, joka vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Myös kunnossapitoa varten perittävän yhtiövastikkeen alentaminen on mahdollista, jos osakkeenomistajan aiemmin tekemä työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Alennusta laskettaessa otetaan huomioon yhtiölle tuleva säästö ja osakkeenomistajan yhtiövastikeperusteen mukainen maksuvelvollisuus. Alennuksen enimmäismäärä on pienempi näistä.

Osakkaalla on oikeus tehdä kunnossapito- ja muutostöitä hallitsemassaan huoneistossa parantaakseen omaa asumistasoaan. Asunto-osakeyhtiölakiin on lisätty sen uudistuksen myötä säännös vastikkeen hyvittämisestä, koska pyrkimyksenä on huomioida huoneistoissa oma-aloitteisesti tehdyt toimenpiteet, ettei osakkaan tarvitse maksaa työstä kahteen kertaan, ensin oman huoneiston osalta ja sitten osuutena taloyhtiön hankkeesta. Tavoitteena on myös poistaa esteet, jotka vähentävät osakkaiden halukkuutta huolehtia huoneistojen kunnossapidosta sekä vähentää yhtiön ja osakkaiden välisiä erimielisyyksiä. (Furuhjelm & Haarma 2013, 46–47.)

Isännöitsijä Mettälä (2015) toteaa, että osakkaan tulee itse esittää vastikkeen hyvitysvaatimus riittävän ajoissa, jotta se voidaan ottaa huomioon yhtiön remontissa. Hyvitysvaatimus tulee olla esitettynä viimeistään ennen yhtiökokousta, jossa päätetään remontista. Taloyhtiö ei ole velvollinen selvittämään osakkeenomistajien tekemiä korjaus- ja muutostöitä. Tällöin osakkaan täytyy

pystyä osoittamaan, kuinka paljon taloyhtiölle tulee säästöä, kun hänen huoneistossaan ei tarvitse tehdä tiettyjä toimenpiteitä.

Säästön määrittäminen tehdään urakoitsijan tai suunnittelijan arvion pohjalta. Osakkaan pitää myös itse pystyä osoittamaan, että työssä on noudatettu hyvää rakennustapaa ja se on muutenkin toteutettu asianmukaisesti. Jos näin ei ole toimittu tai riittävää dokumentaatiota ei ole, taloyhtiö voi joutua tekemään korjaukset kyseisessä huoneistossa uudestaan. Rakennusmääräysten muuttuminen tai muu olosuhteiden muutos voi vähentää oikeutta tai poistaa kokonaan oikeuden hyvitykseen, vaikka osakas olisi noudattanut silloista hyvää rakennustapaa. Näin taloyhtiö joutuu tekemään työn uudestaan eikä taloyhtiölle synny säästöä. (Furuhjelm & Haarma 2013, 48.)

Vastikkeen alentamisessa tulee ottaa huomioon osakkaan remontin suorittamisesta kulunut aika ikävähennyksinä. Jos osakkaan tekemästä työstä on kulunut useita vuosia, ei osakkaalle voida tehdä vastikkeen hyvitystä. Osakas voi saada yhtiöltä hyvitystä enintään sen määrän, jonka taloyhtiö säästää hänen huoneiston osalta. Sillä ei ole merkitystä, kuinka paljon osakas on itse joutunut maksamaan tekemästään remontista. Osakas ei voi myöskään saada hyvitystä yhtiön valitsemaa tasoa kalliimmista tai laadukkaammista ratkaisuista, koska säästö määritellään yhtiön päättämän tason mukaan. (Mettälä 2015.)

Jos osakkaalle myönnetään vastikkeen alennus, hänen osuus hankeosuudesta pienenee. Jos hanke rahoitetaan lainarahalla osakkaan yhtiövastikealennus vaikuttaa osakehuoneiston osuuteen lainasta. Pääomavastikejälkilaskelma tehdään, jos hankkeen rahoitukseen otetaan lainaa ja sitä varten aletaan perimään pääomavastiketta. Kyseinen jälkilaskelma ei eroa normaalista pääomavastikejälkilaskelmasta, mutta pääomavastiketta maksavien velallisten yksiköiden määrä on laskettu poikkeavasti. (Etelämaa 2012, 113.)

Taulukko 5. Esimerkki osakkaalle myönnettävän alennuksen määrittämisestä (Etelämaa 2012)

Huoneisto	Neliöt m ²	Osakkeiden lkm	Hankeosuus/ huoneisto, kun kukaan ei saa hyvitystä	Hankeosuus/ huoneisto, kun A2:n hyvitys on huomioitu
A1	100	100	100 os. x 150 €/os. = 15 000 €	15 000 €
A2	80	80	80 os. x 150 €/os. =12 000 €	12 000 € - 7 200 € = 4 800 €
A3	60	60	60 os. x 150 €/os. = 9 000 €	9 000 €
A4	60	60	60 os. x 150 €/os. = 9 000 €	9 000 €
A5	80	80	80 os. x 150 €/os. = 12 000 €	12 000 €
A6	100	100	100 os. x 150 €/os. = 15 000 €	15 000 €
Yht.	480	480	480 os. x 150 €/os. = 72 000 €	64 800 €

Taulukko 5 esimerkin rivitaloyhtiössä on päätetty tehdä kylpyhuoneremontin kaikissa osakehuoneistoissa. Urakoitsija on määrittänyt urakkakustannukseksi 72 000 euroa. Urakka rahoitetaan pankkilainalla. Yhtiöjärjestyksen mukaan hoito- ja pääomavastikkeen vastikeperuste on osakkeet, joita yhtiöllä on 480 kpl. Urakkakustannusten perusteella lasketaan hankeosuus per osake:

$$72\,000\text{ €} / 480\text{ os.} = 150\text{ €/osake.}$$

Huoneiston A2 osakas on tehnyt kaksi vuotta sitten kylpyhuoneen täysremontin, jonka hän ilmoitti taloyhtiön hallitukselle. Osakas on toimittanut hyvissä ajoin kaikki dokumentit kylpyhuoneremontistaan. Tulevan kylpyhuoneremontin urakoitsijat ja suunnittelijat ovat dokumentteihin tutustuttuaan sekä käytyään kylpyhuoneessa arvioineet, että huoneiston toteutettu kylpyhuoneremontti ikä- vähennyksineen vähentää kyseisen kylpyhuoneessa nyt tehtävän remontin kustannuksia 7 200 eurolla, mikä on 60 % huoneiston A2 hankeosuudesta. Näin remonttikustannus on huoneiston A2 osalta:

$$12\,000\text{ €} - 7\,200\text{ €} = 4\,800\text{ €}$$

Taloyhtiö nostaa lainaa 64 800 euroa. Osakkaista kukaan ei maksa osuuttaan hankesuorituksena, joten kaikki tulevat osallistumaan lainan menojen kattamiseen. Pääomavastikkeen perintää varten määritellään lainaosuudet sekä velallisten yksiköiden määrä. Määrittely voidaan toteuttaa tässä tapauksessa niin, että ajatellaan huoneiston A2 saamaa vastikealennusta osittaisena hankesuorituksena. Tällöin huoneiston osuus alun perin määritellystä hankesuudesta on jäljelle jäävä 40 %. Huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat 40 % velallisia, kun muut huoneistot ovat 100 % velallisia kyseisen urakan osalta.

Kaikkien muiden huoneistojen paitsi huoneiston A2 velallisten yksiköiden määrä on sama yhtiöjärjestyksen osakkeiden lukumäärä. Eli huoneistojen A1, A3, A4, A5 ja A6 yhteen laskettu velkayksiköiden määrä on:

$$100\text{ os.} + 60\text{ os.} + 60\text{ os.} + 80\text{ os.} + 100\text{ os.} = 400\text{ osakeyksikköä}$$

Huoneiston A2 velkayksiköiden määrä on 40 prosenttia 80:stä velkayksiköstä eli 32 velkayksikköä. Yhteensä velkayksiköitä on 432 yksikköä.

Tämän jälkeen tarkistetaan, että jokainen huoneisto vastaa samassa suhteessa kylpyhuoneremontista, eli lainaosuus jaetaan velkayksiköillä:

$$64\,800 / 432 = 150\text{ €/velkayksikkö}$$

Näin voidaan todeta että huoneistokohtaiset velkaosuudet lainasta ovat samat kuin esitettyssä taulukossa.

5.4.3 Hissin hankkimiskustannusten jyvitys ja jako poikkeavasti

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 pykälässä on säädetty, että yhtiökokous päättää enemmistöllä hissien jälkiasennuksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta niin, että kustannusten jakoperusteena on yhtiövastikeperuste kerrottuna osakehuoneiston kerroksella. Kerros määräytyy porrashuoneen sisäänkäynnin perusteella, eli osakehuoneiston kerros on huoneiston sisäänkäyntiä lähinnä oleva hissien saapumistaso kerros. Porrashuoneen sisäänkäynnin kerros on pääsisäänkäyntiä lähinnä oleva hissien lähtötaso kerros ja osakehuoneiston kerros määritellään puolen kerroksen tarkkuudella. Jos osa-

kehuoneiston kerros on samalla etäisyydellä hissien eri saapumistasoista, osa-kehuoneiston kerroksena on ylempi saapumistaso.

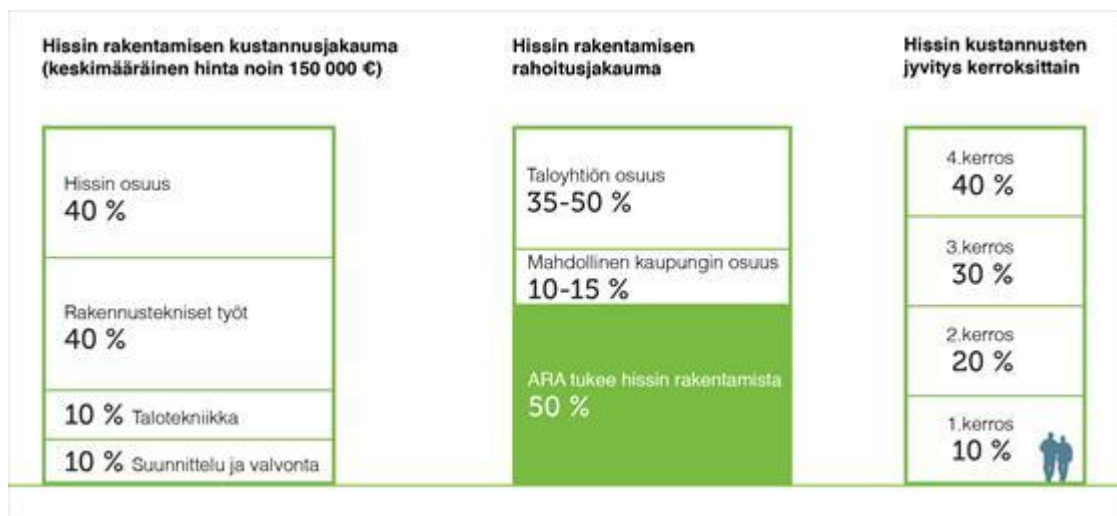
Asunto-osakeyhtiölaissa todetaan myös, että yhtiökokous voi myös päättää enemmistöllä, että hissi jälkiasennetaan vain osaan porrashuoneista. Tällaiseen päätökseen vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy.

Isännöitsijä Mettälän (2015) mukaan sama koskee hissien asentamista kerrostalon porrashuoneeseen taloyhtiössä, jossa on määrättyyn käyttötarkoitukseen varattuja osakehuoneistoja, joille asennus ei tuota etua, kuten liikehuoneistot, jotka ovat samalla tasolla kuin pääsisäänkäynti. Myös taloyhtiöt, joissa on kerrostalojen lisäksi rivitaloja tai muita osakehuoneistollisia rakennuksia tulee vapauttaa kustannuksista, koska niille ei koidu minkäänlaista etua hissien jälkiasentamisesta.

Merkittävä asia asunto-osakeyhtiölain säädöksessä on se, että hissien jälkiasennukseksi ei katsota vanhan hissien kunnossapitoa, korjaamista, huoltoa tai uudistamista sekä hissien jatkamista kellariin tai ullakolle. Näistä edellä mainituista korjaushankkeista päätetään yhtiökokouksen enemmistöllä ja kustannukset jaetaan yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaisesti kaikille osakkeenomistajille. Jos taloyhtiöön jälkiasennetaan hissejä porrashuoneisiin, myös näiden uusien hissien korjaus-, huolto- ja kunnossapitokustannukset katetaan normaalilla vastikeperusteella, eli kaikki osakkeenomistajat osallistuvat näihin kustannuksiin. Ainoastaan hissien hankkimiskustannukset jyvitetään kerroksittain. (Furuhjelm & Haarma 2013, 55.)

Yhtiökokouksessa tulee ensin päättää tullaanko hissien jälkiasennus toteuttamaan taloyhtiön kaikkiin porrashuoneisiin. Näin kaikki osakkaat olisivat velvollisia osallistumaan kustannuksiin ja kustannukset jaettaisiin hissivastikepykälän mukaan niin, että huoneiston maksuosuus on suhteessa arvonnousuun. Vastikeperuste kerrotaan kerroksen perusteella määrättyvällä kertoimella. Jos kuitenkin yhtiökokous päättää enemmistöllä, että kaikkiin porrashuoneisiin ei asenneta hissiä, jälkiasennushakkeen kustannukset jaetaan kyseisen porrashuoneen osakkeenomistajien kesken ja muiden porrashuoneiden osakkaat vapautetaan jälkiasennuksen kustannuksista. Yhtiökokouksen päätöksestä riippuu se, miten kustannukset kohdistuvat osakkaille. (Furuhjelm & Haarma 2013, 56.)

Käytännössä osakkaiden maksuvelvollisuus jyvitetään osakehuoneiston sijaintikerroksen mukaan. Perusteena tälle on yhtiöjärjestyksen mukainen yhtiövastikeperuste, joka kerrotaan huoneiston sijaintikerroksen mukaan määritellyllä kertoimella. Kerroin saadaan kertomalla osakehuoneiston pinta-ala huoneiston sijaintikerroksen. (Etelämaa 2012, 118.) Kerrostaloissa, joissa on useampia sisäänkäyntejä, tulee määrittää, mikä on pääsisäänkäynti, ja sen perusteella määräytyy osakehuoneistojen sijaintikerros ja niiden mukaiset hissivastikekertoimet (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014).



Kuva 2. Hissin jälkiasentamisen kustannusten jakautuminen (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, 2014).

ARA:lta voi hakea hissien jälkiasentamiseen valtion avustusta, niin sanottua hissiavustusta. Avustus voi olla jopa 50 prosenttia kustannuksista (kuva 2). Päätös avustuksesta tulee saada ennen töiden aloittamista. Myös jotkut kunnat tukevat hissien rakennusta omilla avustuksillaan. Taloyhtiölle jäävästä osuudesta jyvitetään kustannukset kerroksittain osakkaille. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014.)

Taulukko 6. Esimerkki hissien jälkiasennuskustannusten jyvityksestä (Helsingin kaupunki).

Hissihankkeen kokonaishinta				150 000 €
Hissihankeen avustukset yhteensä				90 000 €
Hissihankkeen kokonaishinta taloyhtiölle				60 000 €
Huoneisto	Kerros	Pinta-ala	Vastikeperuste kerroin (krs. x m ²)	Hankekustannus ((60 000 / 1 750) x huoneiston vastikeperustekerroin)
A 12	4	100 m ²	400	13 714 €

A 11	4	50 m ²	200	6 857 €
A 10	4	25 m ²	100	3 429 €
A 9	3	75 m ²	225	7 714 €
A 8	3	50 m ²	150	5 143 €
A 7	3	50 m ²	150	5 143 €
A 6	2	75 m ²	150	5 143 €
A 5	2	50 m ²	100	3 429 €
A 4	2	50 m ²	100	3 429 €
A 3	1	75 m ²	75	2 571 €
A 2	1	50 m ²	50	1 714 €
A 1	1	50 m ²	50	1 714 €
Yht.	4	700 m²	1 750	60 000 €

Taulukon 6 esimerkin taloyhtiö on nelikerroksinen, yhden rapun kerrostaloyhtiö. Yhtiöllä on 12 asuntoa. Ensimmäinen kerros sijaitsee maantasalla. Yhtiökokous on päättänyt asennuttaa kerrostaloon hissien ja noudattaa AOYL 6:32 §:n säännöksiä. Hissien hankintameno on hissiavustukset vähennettynä 60 000 euroa. Hanke rahoitetaan lainalla, jonka kuluihin osakkailta peritään vastiketta. Yhtiöjärjestyksen mukainen vastikeperuste on neliöiden lukumäärä. Taulukosta ilmenee osakehuoneiston katettavaksi muodostuva osuus hissien jälkiasennuksista. Osakehuoneistokohtainen vastikeperustekerroin on saatu kertomalla huoneistokohtainen neliömäärä sijaintikerroksen numerolla. Osakkaiden hankekustannukset on saatu jakamalla hissien hankintakustannus vastikeperustekerrointen yhteenlasketulla lukumäärällä. Tästä saatu tulos on kerrottu vastikeperustekertoimella.

Jälkilaskennassa hissien jälkiasennuksista aiheutuneista menoista ja tuloista laaditaan erityisvastikejälkilaskelma ja pääomavastikeperinnästä tulee laatia oma pääomavastikejälkilaskelma. Määriteltäessä osakehuoneistokohtaista lainaosuutta tulee laskennassa käyttää kustannusjakoperustetta (vastikeperustekerroin) normaalin yhtiöjärjestyksen mukaisen vastikeperusteen sijaan. (Etelämaa 2012, 119.)

Esimerkin osakehuoneistoista ei kukaan ole maksanut pois lainaosuuttaan eikä hankeosuuttaan, joten lainasta vastaa kaikki 1 750 kustannusjakoperustetta. Jos esimerkiksi kustannuksia varten perittävä pääomavastike on 1,5 euroa

kustannusjakoperustetta kohden, muodostuu esimerkiksi huoneiston A 6 pääomavastikeosuudeksi 150 yksikköä x 1,5 €/yksikkö/kk = 225 €/kk.

6 LAINA-/VELKAOSUUSLASKENTA

Laina- ja velkaosuuslaskennalla saadaan selville osakkaiden lainaosuudet sekä maksettavaksi esitettävät rahamäärät, koska laskennassa huomioidaan mahdollisesti muutakin eriä kun pelkkä laina (Etelämaa 2005, 135).

Osakkaan lainaosuuden poismaksu perustuu joko yhtiöjärjestysmääräykseen tai yhtiökokouksen päätökseen. Isännöitsijän tulee selvittää lainaosuudet ja osakkaan maksettava rahamäärä. Lainaosuuden olemassaolo edellyttää pankilta tai muulta rahalaitokselta otettua pitkäaikaista lainaa. Taloyhtiön lyhytaikaisista veloista ei lasketa lainaosuutta. (Etelämaa 2012, 146.)

Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 pykälässä mainitaan, että isännöitsijäntodistuksessa on oltava selvitys huoneiston lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin. Isännöitsijä Mettälä toteaa, että siihen ei ole otettu missään kantaa, miten lainaosuuksien laskeminen suoritetaan. Lainaosuuslaskentamallit ovat muotoutuneet käytännössä isännöitsijöiden ja kirjanpitäjien yhteistyönä.

Kirjanpitolautakunnan yleisohjeessa (2010) todetaan, että *lainaosuuslaskelmaan sisällytetään jäljellä olevan lainapääoman lisäksi kuluvalle tilikaudelle kuuluvat, maksuhetkelle suoriteperusteisesti jaksotetut lainaan liittyvät pääomavastiketulot, vastikkeella katettavat menot ja toteutuneet lainanlyhennykset sekä vastikkeeseen liittyvät edellisten tilikausien vastikelaskelmiin perustuvat mahdolliset ali- tai ylijäämät.*

Lainaosuussuoritusten tulee perustua suoritushetkelle laadittuun lainaosuuslaskelmaan. Kun osakas on suorittanut lainaosuutensa, liitetään lainaosuuslaskelma suorituksen todentavan tositteen liitteeksi. Näin laskelmalla voidaan todentaa lainaosuuden laskentaperusteet, joilla osakkaan maksettavaksi määriteltyyn määrään on päädytty. Jotta lainaosuuslaskelmat ja -suoritukset voidaan varmistaa oikeiksi, on suositeltavaa hoitaa ne omana osakirjanpitoaan. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 2010.)

Tietojen siirto ja täsmäyttäminen pääkirjanpitoon tehdään kauppa- ja teollisuusministeriön menetelmäpääatöksen 47/1998 mukaisesti, eli osakirjanpito tai sen yhdistelmä on täsmäytettävä kirjanpitoon tilikausittain.

Osakirjanpitoa koskevat Kirjanpitolain 2 luvun 10 pykälän mukaiset säilytysajat. Osakirjanpitoa on täten säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päätymisestä siten järjestettynä, että tietojenkäsittelyn suorittamistapa voidaan vaikeuksitta todeta.

Kirjanpitolaki ei aseta estettä aineiston säilyttämiselle vaadittua kauemminkin, koska käytännössä voi syntyä tilanteita, jolloin on perusteltua säilyttää tiettyyn lainaan liittyvää aineistoa kauemmin kuin 10 vuotta. Esimerkiksi pankkilainan takaisinmaksuajan ylittäessä 10 vuotta saattaa lainaosuussuoritusten oikeellisuuden myöhempi tarkistamistarve edellyttää aineiston säilyttämistä yli lainamukaisen säilytysajan. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 2010.)

Taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä tai yhtiökokouspääatöksessä tulee olla maininta lainaosuusmaksun määräämisestä, lainaosuuden poismaksun ajankohdasta sekä lainaosuuden suorituserän suuruudesta ja sen vaikutuksesta pääomavastikkeen perintään (Etelämaa 2012, 150).

6.1 Laina-/velkaosuuslaskennan laatiminen

Lainaosuuslaskelmia laaditaan niin tilikauden aikana kuin tilinpääatöstä laadittaessa. Jos osakas haluaa maksaa lainaosuutensa pois tilikauden aikana, on hänelle laadittava maksusuorituksen suuruudesta huoneistokohtainen lainaosuuslaskelma. (Heinonen 2014, 145.)

Kaikissa isännöitsijöiden käyttämissä lainaosuuslaskelmamalleissa on yhden pääomavastikeyksikön, eli velallisen osakkeen tai velallisen huoneistoneliön lainaosuuden selvittäminen. Kun saadaan laskettua yhden velallisen pääomavastikeyksikön osuus lainasta ja osuus pääomarahoituksesta laaditun jälkilaskelman jäämästä, on helppo laskea jokaisen osakkaan lainaosuuden kokonaismäärä. (Etelämaa 2012, 155.)

Lainaosuuden laskemisessa käytetään apuna tilikauden kirjanpitoaineistoa, vastikereskontraa, lainakortistoa, erillistä lainakirjanpitoa ja edellisen tilikauden tasekirjaa, josta saadaan siirtyvä jäämä. Lisäksi apuna käytetään lainananta-

jalta saatavaa tietoa laskentakaudella käytetystä korkokannasta. Lainaosuuslaskelmat ovat usein Excel-pohjaisia laskelmia, joiden laadinnassa tarvitaan paljon manuaalista työtä. (Etelämaa 2012, 157.)

Lainaosuuslaskelman laskentapäivä on päivä, jonka mukaisen tilanteen perusteella osakkaalla on mahdollisuus maksaa pois lainaosuuttaan. Päivä, jonka tilanteesta laskelma laaditaan, ei tarvitse olla kuukauden viimeinen. Kuukauden viimeistä päivää on yleisesti käytetty laskentapäivänä, koska normaalisti taloyhtiön lainanlyhennykset tehdään maksukuukausien viimeisinä päivinä. (Etelämaa 2012, 158–159.)

Huoneistokohtaisessa lainaosuuslaskelmassa osakkaanmaksusuoritus ei perustu pelkästään matemaattiseen osuuteen lainapääomasta, vaan suorituksen suuruutta määritettäessä huomioidaan myös pääomavastikeperinnän yli- / alijäämätilanne laskelman laatimispäivänä. Myös kuluvan tilikauden laatimispäivän mukaisen jäämän lisäksi huomioidaan edellisiltä tilikudelta siirtyvä pääomavastikkeen yli- tai alijäämä. Osakkaan osuus alijäämästä kasvattaa maksettavaa summaa ja vastaavasti ylijäämä pienentää sitä. (Heinonen 2014, 146–147.)

Tilikauden aikana laadittavaan huoneistokohtaiseen lainaosuuslaskelmaan sisällytetään kaikki lainaan ja siihen liittyvään pääomavastikkeen perintään liittyvät tapahtumat tilikauden alusta asti. Myös mahdollinen lainaohjelman mukainen lainanlyhennys, jos se sijoittuu laskentapäivälle. Korkojen suoriteperusteisessa laskennassa huomioitava korkopäivien lukumäärä riippuu lainasopimuksen ehdoista, joko 360 pv / 365 pv. (Heinonen 2014, 147.)

Etelämaa (2012, 167) toteaa, että lainaosuuslaskelmaan sisältyvään jälkilaskelmaan kirjattavat korkokulut voi jakaa kolmeen ryhmään:

1. Korot, jotka on maksettu laskenta-ajanjaksolla, mutta kohdistuvat laskenta-ajanjaksoon suoriteperusteisesti.
2. Korot, jotka on maksettu laskenta-ajanjaksolla ja kohdistuvat suoriteperusteisesti laskenta-ajanjaksoon.
3. Korot, jotka kohdistuvat suoriteperusteisesti laskenta-ajanjaksoon, mutta joita ei ole vielä maksettu.

6.2 Esimerkki lainaosuuslaskelmasta

Liitteessä neljä on esitetty isännöitsijä Mettälän (2015) erään taloyhtiön lainaosuuslaskelma vuodelta 2014. Kyseinen taloyhtiö on ottanut Nordealta lainan kattaakseen kattoremontin kustannukset. Laskelmassa on taulukon ensimmäisellä rivillä esitetty, että taloyhtiöllä on 31.12.2014 lainapääomaa 75 612,00 euroa jäljellä. Osakemäärä, joka vastaa lainasta on 6 301 osaketta. Näiden kahden tiedon perusteella pystytään laskemaan, paljonko on yhden velallisen yksikön osuus lainasaldosta laskentahetkellä. Velallisen yksikön osuus on saatu jakamalla lainapääoma osakkeiden lukumäärällä, eli $75\,612,00 / 6\,301 = 12,00 \text{ €/osake}$.

Toisella rivillä esitetään edellisen vuoden lainan takia perityn pääomavastikkeen ylijäämä, jota oli syntynyt 7 446,11 euron edestä. Ylijäämä hyvitetään jokaiselle osakeyksikölle. Hyvityksen määrä saadaan jakamalla ylijäämä osakkeiden lukumäärällä, eli $-7\,446,11 / 6\,301 = -1,18173 \text{ €/osake}$.

Seuraavaksi laskelmassa on listattu rahoitusmenot vuodelta 2014. Lainasta on vuoden aikana maksettu korkoja ja kuluja yhteensä 1 687,40 euroa ja lainaa on lyhennetty kahdesti, yhteensä 12 602 eurolla. Yhteensä kuluja on syntynyt kaikkiaan 14 289,40 euroa ja tämä summa jaetaan osakkeiden yksikkömäärällä, jotta saadaan selville yhden osakkeen osuus lainan rahoitusmenoista: $14\,289,40 / 6\,301 = 2,26780 \text{ €/osake}$.

Rahoitustuottoja taloyhtiölle on kertynyt vuoden 2014 aika 12 854,04 €. Myös rahoitustuotoista lasketaan yhden osakkeen osuus, eli $-12\,854,04 / 6\,301 = -2,04000 \text{ €/osake}$.

Edellä lasketuista osakekohtaiset summat lasketaan yhteen, jolloin saadaan lainaosuuden laskentapäivän pääomavastikkeen lainaosuus per osake. Eli, $12,00 + (-1,18173) + 2,26780 + (-2,04000) = 11,04606 \text{ €/osake}$.

Nyt tiedetään, että 31.12.2014 lainan saldo on 75 612,00 € ja lainaosuudet ovat yhteensä 69 601,245 € ($11,04606 \text{ €} \times 6\,301 \text{ os.}$). Näiden kahden luvun erotus on seuraavalle vuodelle siirtyvä jäämä 6 010,75 € ($75\,612,00 \text{ €} - 69\,601,245 \text{ €}$).

Lopuksi on laskettu jokaiselle asunnon osakkeenomistajalle omat kokonaislainaosuudet. Esimerkiksi asunto 1 osakkeiden määrä on 419 kpl, joten lainaosuus on: $419 \text{ kpl} \times 11,04606 \text{ €} = 4\,628,301 \text{ €}$.

6.3 Osakassuorituksella tapahtuvan lainanlyhennyksen ajankohta ja lainanlyhennys-summa

Taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä määrätään, milloin osakassuorituksella tulee lyhentää lainaa. Määräys voi olla, että taloyhtiön tulee lyhentää lainaa välittömästi vastaanotettuaan osakassuorituksen tai, että osakkaan maksamalla lainaosuudella tulee viipymättä lyhentää lainaa, mutta viimeistään samassa yhteydessä, kun lainaa lyhennetään lyhennyssuunnitelman mukaisesti. Taloyhtiön kannattaa lainanantajan kanssa neuvotella osakkaiden mahdollisuuksista lainaosuuden poismaksuun sekä osakassuorituksilla tehtävistä ylimääräisistä lainanlyhennyksistä. Lähtökohtana neuvottelussa tulisi olla se, että taloyhtiö saisi lyhentää lainaa välittömästi, kun osakas on maksanut pois lainaosuutensa. Jos lainanantajan kanssa sovitaan kuitenkin niin, että osakassuorituksella lyhennetään lainaa vain lyhennyssuunnitelman ajankohtina, vaikka osakkailla on mahdollisuus maksaa osuuksiaan myös muina ajankohtina, vaikuttaa tämä korkolaskentaan. (Etelämaa 2012, 181–182.)

Yksi olennaisin kysymys lainaosuuslaskennassa on se, millä summalla yhtiölainaa lyhennetään. Taloyhtiön tulisi lyhentää lainaa sillä summalla, joka vastaa osakkaan hallitseman osakehuoneiston velallisten yksiköiden osuutta kyseistä lainasta. Lainaa ei siis tulisi lyhentää sillä summalla, minkä osakas taloyhtiölle maksaa lainaosuussuorituksena. Varsin yleisesti, ellei pääsääntöisesti, taloyhtiöt lyhentävät lainojaan juuri osakkaiden maksamilla lainaosuussuorituksilla. Tämä johtuu osin käytettyjen termien *lainaosuus* ja *lainaosuuslaskenta* harhaanjohtavuudesta. Ne tuovat helposti mieleen, että kyse on puhtaasti osakkaan hallitseman osakehuoneiston osuudesta taloyhtiön lainasta, vaikka laskennassa selvitetään myös pääomavastikeperinnän oikeamääräisyys. Osakkaan maksettavaksi ilmoitettu lainaosuus on yhteissumma lainaosuudesta ja pääomavastikeilyjäjästä tai -alijäämästä. Toinen syy voi olla se, että alun perin lainaosuuksia otettiin osakkailta vastaan vain silloin kun lainaa lyhennettiin. Tällöin pääomavastikeijäämät ovat pienimmillään, jos vastikeperintä on kohdillaan. (Etelämaa 2012, 183–184.)

Lyhennysmäärä on laskettava erityisen tarkasti silloin, jos taloyhtiölle on remonttilainan noston yhteydessä myönnetty lyhennysvapaata aikaa ja pääomavastiketta on alettu keräämään korkojen maksua varten. Jos osakas maksaa tuolloin lainanosuutensa pois ja pääomavastikejälkilaskelma osoittaa ylijäämää, on vaarana se, että osakassuorituksella lyhennetään lainaa liian vähän. Tämä vaikuttaa tulevaan korkorasitukseen muiden osakkaiden osalta, jotka eivät ole maksaneet pois lainaosuuttaan. Paras vaihtoehto kaikissa tapauksissa on lyhentää lainaa osakassuorituksen yhteydessä sillä summalla, joka vastaa osakehuoneiston osuutta lainasta lainaosuuden poismaksuhetkellä. (Etelämaa 2012, 184.)

6.4 Lainaosuussuoritusten kirjanpidollinen käsittely

Etelämaan (2012, 185) esimerkissä on laadittu laskelman perusteella selvitys osakkaan lainaosuussuorituksen määrästä tilanteissa, joissa lainaosuuslaskelmaan sisältyvä pääomarahoituksen jälkilaskelma osoittaa A-tilanteessa ylijäämää ja B-tilanteessa saman verran alijäämää (taulukko 7).

Taulukko 7. Selvitys osakkaalle maksettavaksi muodostuvan laina- ja velkaosuuden määrästä sekä jakautumisesta (Etelämaa 2012)

	A-tilanne	B-tilanne
1) Huoneistoon B45 kohdistuvien velallisten osakkeiden osuus remonttilainasta tilanteessa 30.9.xx	8 444 €	8 444 €
2 a) Lainaosuuslaskennassa huoneiston osakkeiden hyväksiluettava osuus pääomarahoituksen ylijäämästä tilanteessa 30.9.xx	-228 €	
2 b) Lainaosuuslaskennassa huoneiston osakkeiden vastattavaksi luettava osuus pääomarahoituksen alijäämästä tilanteessa 30.9.xx		+228 €
Huoneiston B45 osakkaan tulisi maksaa taloyhtiön pankkitilille 30.9.xx velkaosuussuorituksena	8 216 €	8 672 €

A-tilanteen mukaan osakas maksaa taloyhtiön pankkitilille lainaosuussuorituksena 8 216 €. Maksettava summa on nettosumma, jossa on mukana kaksi erillistä asiaa: osakkaan osuus yhtiön pitkäaikaisesta lainasta ja pääomarahoituksen jälkilaskelman osoittama osakkaan osuus ylijäämän palautuksesta.

Rahaliikenne voidaan hoitaa niin, että osakas maksaa ensin taloyhtiölle huoneistoon kohdistuvien velallisten osakkeiden osuuden, eli 8 444 €, ja tämän jälkeen yhtiö palauttaa osakkaalle liikaa perityn vastikeosuuden, eli ylijäämän 228 €. Tämä aiheuttaa kuitenkin turhaa edestakaista maksuliikennettä, joten on järkevintä periä osakkaalta nettosuoritus 8 216 €. Taloyhtiön tulisi kuitenkin lyhentää lainaa osakkaan todellisella osuudella eli 8 444 eurolla. Jos lainaa lyhennettäisiin vain osakkaan maksamalla nettosuorituksella, lainaa lyhennettäisiin liian pienellä summalla osakehuoneiston lainavastuuseen nähden. Tällöin maksamatta jääneen 228 euron osalta tulee korkotappiota niille osakkaille, jotka eivät ole vielä maksaneet pois lainaosuuttaan.

Tasetilit

Pankkitili		Lainat	
XXX			XXX
1) 8 216 €			
	2) 8 444 €	2) 8 444 €	

Tuloslaskelmatilit

Lainaosuussuoritukset	Pääomavastikkeet	Pääomavastikkeiden oikaisuerät
	XXX	
1) 8 444 €		1) 228

Kuva 3. A-tilanteen kirjanpidollinen käsittely (Etelämaa 2012)

Kirjanpidossa osakkaan maksama osuus lainasta ja pääomavastikejälkilaskelmassa selvitetty ylijäämä tulee pitää erillään. Tapahtumat tulee esittää pääkirjanpidossa bruttomääräisesti ja erikseen. Kuvassa 3 merkillä 1) merkityt tapahtumat ovat osakkaan lainaosuussuorituksen kirjauksia ja merkillä 2) merkityt ovat lainanlyhennyskirjauksia. XXX -merkinnät tarkoittavat tilillä olevaa aiempien tapahtumien saldoa.

Tilanteessa B, lainaosuussuorituksen mukaan osakas maksaa taloyhtiön tilille lainaosuussuorituksena 8 672 €. Kyseisessä summassa on mukana kaksi eril-

listä asiaa: osakkaan osuus kyseisestä lainasta ja osakkaan osuus pääomavastituksen alijäämästä.

Myös B-tilanteessa rahaliikenne voidaan hoitaa niin, että osakas voi ensin maksaa taloyhtiön pankkitilille osakkeitaan vastaavan lainaosuuden 8 444 euroa ja tämän jälkeen osuutensa pääomavastikejälkilaskelman osoittamasta alijäämästä 228 euroa. Järkevintä on kuitenkin pyytää osakasta maksamaan kerralla näiden kokonaissumman eli 8 672 euroa. Kuten A-tilanteessakin, taloyhtiön tulisi lyhentää lainaa osakkaan maksamalla todellisella osuudella lainasta, joka on 8 444 euroa. Osakkaan maksama alijäämä 228 euroa tulee kirjata tuloksi pääomavastikkeiden oikaisueriin, koska se on lisäsuoritus. Jos lainaa lyhennettäisiin 8 672 eurolla, lainaa lyhennettäisiin suuremmalla summalla kuin mikä on osakkaan osuus kyseisestä lainasta. Vastikeperinnän oikaisulla on tarkoitus kattaa alijäämä. Tätä rahaa ei ole tarkoitettu lainan lisälyhennykseen, vaan ennen lainaosuuden poismaksua syntyneen rahavajeen kattamiseen.

Tasetilit

Pankkitili		Lainat	
XXX			XXX
1) 8 672 €			
	2) 8 444 €	2) 8 444 €	

Tuloslaskelmatilit

Lainaosuus-suoritukset	Pääomavastikkeet	Pääomavastikkeiden oikaisuerät
	XXX	
1) 8 444 €		1) 228

Kuva 4. B-tilanteen kirjanpidollinen käsittely (Etelämaa 2012)

Kuten aiemmin mainittiin, kirjanpidossa osakkaan maksama osuus lainasta ja pääomavastikejälkilaskelmassa selvitetty ylijäämä tulee pitää erillään ja tapahtumat tulee esittää bruttomääräisesti ja erikseen. Kuvassa 4 B-tilanteessa merkillä 1) merkityt tapahtumat ovat osakkaan lainaosuussuorituksen kirjauk-

sia ja merkillä 2) merkityt ovat lainanlyhennyskirjauksia. XXX -merkinnät tarkoittavat tilillä olevaa aiempien tapahtumien saldoa.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia, miten asunto-osakeyhtiöt voivat suunnitella peruskorjaushankkeiden rahoituksen ja kuinka isännöitsijät laskevat jälki- ja lainaosuuslaskelmat. Vastaukset kysymyksiin sain lukemalla ja tutkimalla alan kirjallisuutta, lakeja ja haastatteleamalla isännöitsijää, jolla on kirjanpidollinen pätevyys. Työn alussa tein kattavan selvityksen peruskorjaushankkeesta. Tutkittuani tästä aiheesta kirjallisuutta, tulin siihen tulokseen, että jokaisen osakkaan ja osakkaaksi ryhtyvän tulisi tietää ja ymmärtää, millainen merkitys korjaushankkeilla on heidän omaisuuteen ja etenkin ennakoivilla huoltotoimenpiteillä. Jokaisen osakkaan tulisi olla kiinnostunut siitä, miten yhtiöllä menee nyt ja tulevaisuudessa. Yhtiökokouksissa jokainen osakas pääsee vaikuttamaan asioihin, joten on erityisen tärkeää, että osakkaat osallistuvat näihin kokouksiin.

Peruskorjaushanke on suuri hanke, joka tulee suunnitella huolellisesti alusta loppuun. Urakoitsijat ynnä muut hankkeeseen osallistuvat tahot tulee kilpailuttaa ennen valintaa, jotta parhain vaihtoehto saataisiin selville. Urakoitsijoiden tulee olla päteviä ja projektin johtaminen asiantuntevaa. Korjaushankkeeseen tulisi investoida aikaa ja rahaa tarpeeksi, jotta se tulisi hoidettua kunnolla ilman lisätoimenpiteitä ja -kustannuksia.

Kaikkein järkevin ratkaisu taloyhtiöille on se, että noudatetaan jatkuvan kunnossapidon toimintamallia, jotta taloyhtiöt välttyisivät kooltaan ja kustannuksiltaan liian suurilta peruskorjaushankkeilta. Tällöin myös osakkaiden asumiskustannukset pysyisivät melko tasaisina, vaikka peruskorjaushankkeet toteutettaisiin. Jatkuvan kunnossapidon toimintamalli on myös taloyhtiöiden hallinnon kannalta suositeltavin vaihtoehto sekä osakkaiden, jotka haluavat huolehtia omaisuudestaan. Olisi silkkää välinpitämättömyyttä ja ymmärtämättömyyttä, jos osakkaat antaisivat omaisuuden arvon alentua ajopuumallin mukana.

Jos taloyhtiön täytyy ottaa pankkilainaa, kattaakseen peruskorjaushankkeen kustannukset, järkevin ja taloudellisin vaihtoehto on ottaa remontin ajaksi luottollinen tili, jonka kautta hoidetaan remontin aikainen rahaliikenne. Vertailtuani

eri pankkien tarjoamia rahoitusvaihtoehtoja taloyhtiöille, huomattavaa oli, että jokaisella oli tarjota tämän kaltainen vaihtoehto nimettynä mitä hienoimmilla ja myyville nimillä. Taloyhtiöiden tuleekin miettiä, miltä pankilta he saavat parhaimman tarjouksen kyseisestä tilistä ja onko heille hyötyä siitä, että he ottavat lainan siitä pankista, jonka asiakkaita he jo ovat.

Käyttämällä luotollista tiliä remontin aikana, vältetään suuren lainan kertanos-tolta ja turhilta korkomaksuilta. Lopullista lainan määrää voidaan pienentää an-tamalla osakkaille mahdollisuus maksaa omat hankeosuudet ennen varsinaisen lainan nostoa. Jos osakkaat eivät itse pysty maksamaan kerralla hanke- osuutta, he voivat muuttaa osuutensa henkilökohtaiseksi lainaksi ja neuvotella oman pankin kanssa lainan takaisinmaksuajat omaan talouteen sopiviksi. Koska henkilökohtaisessa lainassa on tiettyjä etuja osakkaille, kuten lainan korkojen verovähennysoikeus, on henkilökohtaisen lainan pois maksaminen parempi vaihtoehto, kuin taloyhtiön ottaman yhtiölainan maksaminen pois pääomavastikkeina.

Sisäisten rahoituslähteiden käyttäminen vaatii huolellista suunnittelua pitkällä tähtäimellä. Esimerkiksi taloyhtiön tulee aloittaa rahastointi tai asuintalovara- uksien tekeminen muutamia vuosia ennen varsinaista remonttiin ryhtymistä, jotta näitä voitaisiin hyödyntää rahoituksessa. Myös ulkoisia rahoituslähteitä, kuten avustuksia täytyy osata hakea oikeaan aikaan, eli vuosittaisien hakuai- kojen aikana. Pitkän tähtäimen suunnitelmasta eli PTS:stä voidaan hyvin ha- vaita tulevien vuosien korjaushankkeet, jolloin niihin voidaan varautua vuosia etukäteen. Näin voidaan hyvissä ajoin lähteä selvittämään, mitkä rahoitusvaih- toehdot tai -tavat sopisivat parhaiten eri hankkeisiin. Kun PTS:ssään ollaan merkitty kaikki tulevat hankkeet aikajärjestyksessä, pystytään taloyhtiön talou- dellinen tilanne valmistelemaan niin, että se kestää tulevat hankkeet.

Toimivassa taloyhtiössä peritään tietenkin erilaisia vastikkeita menojen katta- miseen, joten osakkaiden yhdenvertainen kohtelu on ensiarvoisen tärkeää. Jälkilaskelmat tehdään juuri tätä varten, jotta osakkaat näkisivät mihin ja miten heidän maksamat vastikkeet on käytetty. Laissa ei ole suoraa määräystä sille, että asunto-osaakeyhtiöiden tulee ehdottomasti jälkilaskelmia ja liittää ne tilin- päätöstietoihin. Vastuullinen ja ammattimainen isännöitsijä laskee ilman mää- räyksiäkin laskelmat, jotta vastikkeiden käytön seuranta helpottuisi ja taloyhti- ön rahoitusasema saataisiin selville. Laskelmista syntyvät yli- ja alijäämät ker-

tovat heti isännöitsijälle, tarvitseeko perittävää vastiketta korottaa tai alentaa seuraavalle tilikaudelle.

Isännöitsijöiden täytyy olla erityisen tarkkoja hankeosuuksien ja lainaosuuksien laskemisessa, jotta nämä olisivat saman suuruisia tilanteissa joissa hankkeet rahoitetaan lainalla sekä hankeosuussuorituksilla. Maksurasitus tulee jakautua yhteneväisin perustein, jotta osakkaiden yhdenvertainen kohtelu toteutuisi. Aina kaikki hankkeet eivät tuota hyötyä kaikille osakkaille, joten osakkaiden maksuvelvollisuutta voidaan muuttaa esimerkiksi niin, että eniten hyötyvät maksavat enemmän kuin ne jotka eivät hyödy hankkeesta.

Vaikka jälki- ja lainaosuuslaskelmista löytyy vähän kirjallisuutta ja määräyksiä, ovat isännöitsijät löytäneet omat tapansa laskea nämä laskelmat tiettyjen laadittujen ohjeiden perusteella. Suurimmaksi osaksi vastikerahoituslaskelmien tiedot on helppo poimia ja tarkistaa tuloslaskelmasta ja tilinpäätöstiedoista. Laina- ja hankeosuuksien laskeminen on yksinkertaista matematiikkaa ja niiden laskentaperusteiden määräävät tekijät saadaan taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksestä.

Opinnäytetyöstä tuli hyödyllinen teos asunto-osakeyhtiöiden nykyisille ja tuleville osakkeen omistajille. Jokaisen tulisi saada tietää, miten niinkin pelottava asia, kuin peruskorjaushanke saadaan tehdyksi, rahoitetuksi ja millaiset vaikutukset sillä on osakkaiden omaisuuteen. Työssä on hyvää tietoa siitä, miten taloyhtiölainan voi muuttaa henkilökohtaiseksi lainaksi ja saada sen myötä tiettyjä etuja. Tätä moni ei tule varmasti ajatelleeksi, ellei isännöitsijä ole kertonut asiasta tai osakas ei ole itse selvittänyt asiaa pankista hoitaessaan omaa talouttaan. Se onkin tärkeää, että isännöitsijät osaavat selventää asioita osakkaille käytännössä. Erityisesti heidän tulee osata avata yhtiön taloudellinen tila ja ehdottaa erilaisia vaihtoehtoja, joilla tilanteet voidaan hoitaa. Näin osakkaat osaavat käyttää ääntään oikein, kun äänestetään, miten asiat tullaan hoitamaan.

7.1 Opinnäytetyöprosessi ja luotettavuus

Opinnäytetyön aihetta lähdettiin tutkimaan loogisessa järjestyksessä: mikä on peruskorjaushanke, miten se voidaan rahoittaa, miten hankkeen tuloja ja menoja seurataan jälkilaskennalla ja miten osakkaiden hanke- ja lainaosuudet

hankkeista lasketaan. Käytetyt tutkimusmenetelmät ovat tutkijan valitsemia ja näin ollen niillä on vaikutusta tutkimustuloksiin. Tämän tutkimuksen laatu on varmistettu tutkimuksen aikana tehdyillä valinnoilla, jotka on todettu sillä hetkellä oikeiksi.

Opinnäytetyöprosessi alkoi perehtymisellä isännöintialan termeihin ja erityisesti peruskorjaushankkeiden eri vaiheisiin. Jotta opinnäytetyöstä ei olisi tullut liian rakennustekninen, oli harkittava, kuinka kattavan kuvauksen peruskorjaushankkeesta halutaan antaa. Kuvaukseen valikoituneet tiedot on valittu sillä perusteilla, että niistä voidaan huomata, kuinka tarkka ja suunnittelukeskeinen prosessi on kyseessä ilman liian teknisiä viittauksia. Lisäksi teksteistä voidaan huomata se, kuinka paljon ennakoivilla toimilla voidaan helpottaa hankeprosessia.

Kun perustiedot hankkeesta saatiin koottua, luonnollisesti heräsi kysymys, kuinka paljon kustannuksia näin suuri hanke voikaan aiheuttaa ja miten ne saadaan maksettua. Näin siirryttiin tutkimaan erilaisia rahoitusvaihtoehtoja, jotka jaettiin ulkoisiin ja sisäisiin rahoituslähteisiin. Tutkittaessa ulkoisia rahoituslähteitä, tarkoituksena oli kirjoittaa useammista vaihtoehdoista, mutta kun asioita tutkittiin tarkemmin saatiin selville, että kyseiset tiedot eivät olleet enää ajankohtaisia, vaan ne olivat vanhentuneet tai ne voitiin tulkita kuitenkin sisäisiksi rahoituslähteiksi. Koska ulkoisiin rahoituslähteisiin haluttiin saada jotain konkreettista tuntumaa rahoitukseen, selvitettiin pintaraapaisuna pankkien tarjoamia lainavaihtoehtoja, ja niiden todettiin olevan samantapaisia pieniä eroja lukuun ottamatta, joilla ne kilpailevat. Sisäisiä rahoituslähteitä löytyi enemmän, koska esimerkiksi erilaisilla kirjanpidollisilla toimilla voidaan tehdä niin sanottu ihmeitä. Voidaan todeta, että vaihtoehtoja on useita, jos niitä osataan hyödyntää ja suunnitella oikein. Pätevä isännöitsijä osaa hoitaa taloyhtiöiden sä asiat etukäteen niin, ettei yhtiöiden talous kaadu peruskorjaushankkeeseen.

Viimeiseksi tutkimusprosessissa keskityttiin jälki- ja lainaosuuslaskelmiin. Teemahaastattelu keskittyi suureksi osaksi pelkästään näihin kahteen aiheeseen, jotta näistä kertova vähäinen kirjallisuus saataisiin todennettua oikeiksi, eli käytännössä laskelmat hoidetaan niin kuin teoria osoittaa. Työhön tuotiin esimerkeiksi haastatellun isännöitsijän taloyhtiöiden jälki- ja lainaosuuslaskelmia, jotka purettiin auki. Tällä haluttiin saada työhön lisää konkreettista tuntu-

maa siitä, miten isännöitsijät seuraavat taloyhtiöiden tuloja ja menoja. Isännöitsijän on erityisen tärkeä seurata jokaisen perittävän vastikkeen maksusuurituksia ja sitä, että suoritukset on käytetty juuri niin kuin on tarkoitettu. Näin voidaan varmistaa, että osakkaat maksavat tarpeeksi vastiketta ja taloyhtiön kustannukset saadaan kuitattua. Lisäksi varmistetaan, etteivät osakkaat maksa liian suuria vastikkeita.

Opinnäytetyössä vaikeinta oli aiheiden rajaus ja karsiminen. Mitä enemmän aihetta tutkittiin ja saatiin lisää tietoa, sitä vaikeampaa oli sanoa ”ei, tämä ei kuulu enää aiheeseen”. Työ saattaa tuntua laajalta, mutta jokaisen aiheen valinta on tarkkaan harkittu. Nämä aiheet, jotka ovat nyt valikoituneet työhön, ovat tärkeitä peruskorjaushankkeessa suunnittelusta toteutukseen ja sen jälki-toimenpiteisiin. Jokaisesta aiheesta saisi kirjoitettua oman tutkimuksen, mutta kuten johdannossa on mainittu, tämän opinnäytetyön tarkoituksena on olla tutkimus, jossa asunto-osakeyhtiön peruskorjaushankkeen, rahoitussuunnittelun, toteutuksen ja jälkilaskennan tärkeät vaiheet on kasattu yhteen. Näin prosessista saadaan kokonaisvaltainen kuva ja se on työn ensisijainen tarkoitus.

LÄHTEET

Aaltonen, T. 2013. Taloyhtiön rahoitussuunnittelu ei ole osakkaille yhdenmukaista. Omataloyhtiö.fi. Kesä 2013. Saatavissa: <http://docplayer.fi/800429-Omataloyhtio-fi-tehokkuutta-korjausrakentamiseen-vaatimukset-kiristyvat.html> [viitattu 6.10.2015].

Alanen, S. & Vuorenalusta, A. 2007. Kiinteistöyhteisön hallinto ja kirjanpito rakentamisesta asumiseen. 2. uudistettu painos, Helsinki: Sinikka Alanen, Asko Vuorenalusta ja Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Asuinkerrostalojen linjasaneeraus – hankeprosessi ja tekniset ratkaisut 60- ja 70-lukujen kerrostaloissa osa1: Perusteet ja ohjeet. 2009. Helsinki: Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Avustukset. Saatavissa: <http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Avustukset> [viitattu 9.10.2015].

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2014. Hissihankkeen kustannukset ja rahoitus. Saatavissa: http://www.ara.fi/fi-FI/Ohjelmat_ja_hankkeet/Hissinfi/Hissin_hankkiminen_Nain_se_tehdaan/Kustannukset_ja_rahoitus [viitattu 5.11.2015].

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599> [viitattu 30.9.2015].

Etelämaa, J. 2005. Jälki- ja lainaosuuslaskenta asunto-osakeyhtiössä. Korjattu 2. painos, Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Etelämaa, J. 2012. Jälki- ja lainaosuuslaskenta. 3. painos, Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Furuhjelm, M. & Haarma, K. 2013. Vastikkeet taloyhtiössä. 1. painos, Helsinki: kirjailijat ja Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Handelsbanken. Kokonaisratkaisu taloyhtiön remonttirahoitukseen. Saatavissa: https://handelsbanken.fi/shb/inet/ISTartfi.nsf/Frameset?OpenView&id=Shbfi&navid=X_Henkiloasiakkaat&sa=/shb/inet/icentfi.nsf/default/qE1ADE3F79DAFFE70C22570F800469269?opendocument&iddef=Henkiloasiakkaat [viitattu 14.10.2015].

Heinonen, M. 2014. Taloyhtiön talous – Isännöitsijän opas. 1. painos, Helsinki: Matti Heinonen ja Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Heinonen, M. 2014. Taloyhtiön talous – Osakkaan opas. 2. painos, Helsinki: kirjailija ja Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Helsingin kaupunki. Taloyhtiön hissien kustannusjako osakkaille yksikertaisen malliesimerkin avulla. Saatavissa: http://www.hel.fi/hel2/kanslia/hissiprojekti/Kuvat/Kustannusjako_esimerkki.pdf [viitattu 5.11.2015].

Isännöintiliitto. Taloyhtiön remontit. Saatavissa: <http://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiossa/remontitjakunnossapito/taloyhtiönremontit/> [viitattu 9.10.2015].

Kananen, J. 2008. Kvali: Kvalitatiivisen tutkimuksen teoria ja käytänteet. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kauppa- ja teollisuusministeriön päätös kirjanpidossa käytetyistä menetelmistä. 1998. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1998/19980047> [viitattu 6.11.2015].

Kirjanpitolaivakunta. 2010. Kirjanpitolaivakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Saatavissa: <http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/all/074334A2C020B394C22577FB003AE682?openDocument> [viitattu 14.10.2015].

Koskinen, I., Alasuutari, P. & Peltonen, T. 2005. Laadulliset menetelmät kauppatieteissä. Tampere: Vastapaino.

Metsämuuronen, J. 2001. Laadullisen tutkimuksen perusteet. Metodologia – sarja 4. 2. tarkistettu painos. Helsinki: International Methelp Ky.

Mettälä, O., 2015. Isännöitsijä. Haastattelu 29.10.2015. Kouvola: Kouvolan Isännöintikolmio Oy.

Nordea. 2015. Taloyhtiön korjaushankkeen rahoitus - Taloyhtiölaina / Osakaslaina. 15.4.2015. Saatavissa: <http://www.taloyhtiotapahtuma.net/uploads/aineistot/103/103%201100%20Poiikki%20Ask%20Korjaushankkeen%20rahoitus.pdf> [viitattu 14.10.2015].

Osuuspankki. Asuntoyhteisöjen rahoitus. Saatavissa: <https://www.op.fi/op/yritysasiakkaat/rahoitus/investoinnit/taloyhtion-rahoitus?id=60207&srcpl=8> [viitattu 14.10.2015].

Pitkäranta, A. 2010. Laadullisen tutkimuksen tekijälle - Työkirja. Saatavissa: https://www.samk.fi/download/13153_Laadullisen_tutkimuksen_tyokirja_APItkaranta.pdf [viitattu 1.11.2015].

Salminen, J. 2015. Toteutusmuodot taloyhtiön korjaushankkeissa. 1. painos, Helsinki: Juha Salminen & Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Taloyhtio.net. Kuntoarvio ja PTS. Saatavissa: <http://www.taloyhtio.net/korjausjaremontointi/kuntoarviojaps/> [viitattu 30.9.2015].

Taloyhtio.net. Peruskorjauksen ja perusparantamisen käsitteet. Saatavissa: <http://www.taloyhtio.net/korjausjaremontointi/peruskorjaus/> [viitattu 16.9.2015].

Taloyhtio.net. Pitkän ajan taloussuunnittelu. Saatavissa: <http://www.taloyhtio.net/talous/taloussuunnittelu/pts/> [viitattu 9.10.2015].

Valtionkonttori. Aravalainat yhteisöille. Saatavissa: http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille_ja_yhteisöille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Aravalainat_yhteisöille [viitattu 9.10.2015].

Valtionkonttori. 2015. Valtiontakaukset. Saatavissa: http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille_ja_yhteisöille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Valtiontakaukset [viitattu 12.10.2015].

Valtion talousarvioesitykset. 2015. Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2016. Saatavissa:
<http://budjetti.vm.fi/indox/sisalto.jsp?year=2016&lang=fi&maindoc=/2016/tae/hallituksenEsitys/hallituksenEsitys.xml&id=/2016/tae/hallituksenEsitys/YksityiskohtaisetPerustelut/35/20/20.html> [viitattu 12.10.2015].

Virta, J. & Ojajärvi, M. 2009. Taloyhtiön korjaushanke – Hallinto ja viestintä. 1. painos, Helsinki: tekijät ja Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Teemahaastattelu 29.10.2015, klo 10.30–12.25

Paikka: Kouvolan Isännöintikolmio Oy, Kouvola

Haastateltava: Outi Mettälä, isännöitsijä

Haastattelun runko

- 1) Vastikkeiden tasajako
- 2) Vastikkeiden alennus
- 3) Hissin kustannusten jyvitys
- 4) Hoito- ja pääomarahoituksen jälkilaskelmat
 - käytännön esimerkit/laskelmat
- 5) Hankeosuuslaskenta,
 - käytännön esimerkit/laskelmat
- 6) Lainaosuuslaskenta
 - käytännön esimerkit/laskelmat

Haastattelun toteutus

Esittelen Mettälälle ensin opinnäytetyöni ja käymme läpi, mitä olen saanut teoriaa kirjoitettua työhöni, jotta hän tietää kohdat, joihin tarvitsen eniten käytännön tukea. Etenemme haastattelussa opinnäytetyön sisällysluettelon pohjalta ja keskustelemme vapaa muotoisesti vastikkeiden tasajaosta ja alennuksesta ja päädymme keskustelemaan hissien kustannusten jyvittämisestä. Tämä aihe alkoi tuntua mielenkiintoiselta, joten päätin lisätä sen opinnäytetyöhöni, koska se on merkittävä ja erityinen jälkilaskelma senkin osalta, että siitä on määrätty erikseen asunto-osakeyhtiölaissa.

Pyydän Mettälää kertomaan ja näyttämään minulle hoito- ja pääomarahoituksen jälkilaskelmien, hankeosuuslaskelmien ja lainaosuuslaskelmien esimerkkejä hänen taloyhtiöistään. Käymme läpi nämä yksityiskohtaisesti, jotta saan kaikenkattavan selostuksen näiden laskelmien tekemisestä käytännössä.

HANKEOSUUSLASKELMA**Asunto Oy A**

Julkisivu-, ikkuna- ja parvekeremontti

Lainoitus 15 vuoden tasalyhennys

Lopulliset kustannukset:

Julkisivu-urakka: Tasoite & Maalaus Oy	229 350,79 €
Kaide- ja lasitusurakka: Ikkunasaneeraus Oy	75 000,00 €
Ikkuna ja parvekeurakka: Ikkunasaneeraus Oy	77 920,00 €
Suunnittelu, kilpailutus, rakennusluvat, ym.	5 425,21 €
Valvonnat Insinööritoimisto	7 600,00 €
Muut kustannukset: Ulkovalaistus, luotonnostokulut, ym.	5 950,00 €
Hoitolainan korko ajalta 16.6.–31.3.2012	5 471,27 €

406 717,28 €

KUSTANNUKSET YHTEENSÄ:**406 717,28 €**

Lainoitus 15 vuoden lyhennys/vuosi	26 666,67
Korkoarvio 3,000 %	11 000,00
Ensimmäisen vuoden lyh. + korko	37 666,67

R.vast/jm² : 3,25 ((37 666,67/972)/12)

Huoneisto	Pa m ² = jm ²	Hankeosuus yhteensä	Rahoitusvastike/huoneisto/kk
A1	31,5	13 180,65	102,38
A2	34,5	14 435,95	112,13
A3	34,5	14 435,95	112,13
A4	31,5	13 180,65	102,38
A5	30,0	12 553,00	97,50
A6	31,5	13 180,65	102,38
A7	34,5	14 435,95	112,13
A8	34,5	14 435,95	112,13
A9	31,5	13 180,65	102,38
A10	30,0	12 553,00	97,50
A11	31,5	13 180,65	102,38
A12	34,5	14 435,95	112,13
A13	34,5	14 435,95	112,13
A14	31,5	13 180,65	102,38
A15	30,0	12 553,00	97,50
B1	34,5	14 435,95	112,13
B2	31,5	13 180,65	102,38
B3	30,0	12 553,00	97,50
B4	31,5	13 180,65	102,38
B5	34,5	14 435,95	112,13
B6	34,5	14 435,95	112,13
B7	31,5	13 180,65	102,38
B8	30,0	12 553,00	97,50
B9	31,5	13 180,65	102,38
B10	34,5	14 435,95	112,13
B11	34,5	14 435,95	112,13
B12	31,5	13 180,65	102,38
B14	31,5	13 180,65	102,38
B15	34,5	14 435,95	112,13
Yht.	972	406 717,28	3 150 /kk
			37 908,00 /vuosi

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

Asunto Oy B

Rahayksikkö EURO

1.1.2013–31.12.2013

KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	67 194,24
Kulutusperusteiset vastikkeet	9 216,80
Vuokrat	6 068,00
Käyttökorvaukset	412,00
Muut kiinteistön tuotot	20,00
Korkotuotot	0,10
Luottotappiot ja oikaisuerät	-0,50
	82 910,60

HOITOMENOT

Hoitokulut	-89 474,28
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	-23 224,13
Suoritettava alv	-4 309,13
	-117 007,54

HOITOVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ

-34 096,94

EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ

50 127,54

SIIRTYVÄ HOITOVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ

16 030,60

RAHOITUS

LAINA 3

PÄÄOMATUOTOT

Pääomavastikkeet	2 515,62
	2 515,62

PÄÄOMAMENOT

Korkokulut	-51,87
Muut rahoituskulut	-4,50
Lainojen lyhennykset	-1 636,80
	-1 693,17

PÄÄOMAVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ

822,45

EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ

-280,91

SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ LAINA 3

541,54

LAINA 4

PÄÄOMATUOTOT

Pääomavastikkeet	1 224,37
Suoritettu alv pääomavastikkeista	-49,38
	1 174,99

PÄÄOMAMENOT

Korkokulut	-16,20
Muut rahoituskulut	-2,00
Lainojen lyhennykset	-2 121,53
	-2 139,73

PÄÄOMAVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ

-964,74

EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ

-984,06

SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ LAINA 4

19,32

SIIRTYVÄ KOKONAIKSI PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ

560,86

KOKONAIKSIJÄÄMÄ

16 591,46

TARKISTUS KIRJANPITOON

Rahoitusomaisuus	37 537,08
Lyhytaikainen vieras pääoma	-22 582,42
./. Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	1 636,80
Taseen rahoitusasema	16 591,46

ALV LASKELMA

HOITOVASTIKKEET

Maksettu hoitapuolen alv	-4 309,13
Vähennetty hoitapuolen alv	6 253,77
Peritty alv-lisävastiketta	0,00
Tilikauden alv yli-/alijäämä	1 944,64
Edellisen vuoden siirtyvä alv yli-/alijäämä 2012	2 703,87
<u>Alv ylijäämä 2013</u>	<u>4 648,51</u>

LAINAOSUUSLASKELMA
 Asunto Oy C

Kattoremontti

Pääomavastike 1 2431

Lainatunnus	Luotonantajan nimi	Lainapääoma €	Yksikkömäärä	e/osake			
3	Nordea 123456-1234567	75 612,00	6 301	12,00000			
Ali(+)-ylijäämä(-) 31.12.20013		-7446,11	6 301	-1,18173			
Rahoitusmenot ajalta: 1.1.2014–31.12.2014							
Pääoma	Korkojakso alkaen	Korkojakso päättyen	Korkopv	Korko%	Korot ja kulut	Lyhennys	Selite
88 214,00	31.12.2013	15.05.2014	135	1,92	635,14	0,00	
88 214,00	15.05.2014	31.05.2014	16	2,029	79,55	6 301,00	
81 913,00	31.05.2014	30.11.2014	183	2,029	844,86	6 301,00	
75 612,00	01.12.2014	31.12.2014	30	2,029	127,85	0,00	
75 612,00							
75 612,00							
75 612,00							
Yht.					1 687,40	12 602	2,26780
Rahoitustuotot takaisinmaksusta: os. 6 301						0,00000	
Rahoitustuotot ajalta	kuukaudet	a-hinta	Yksiköt	Rahoitustuotot			
1.1.–31-12.2014	12	0,17	6 301	12 854,04			
				-12 854,04		-2,04000	
Pääomavastike 1 lainaosuus			31.12.2014		11,046606/osake		
				Lainan saldo			75 612,00
				Lainaosuudet			69 601,245
				Yli-/alijäämä 31.12.2014			6 010,75
Asunto		Osakkeet			Pääoma1		
1			419				4 628,301
4			419				4 628,301
5			471				5 202,70
6			471				5 202,70
10			419				4 628,301
11			419				4 628,301
12			419				4 628,301

Liite 4/2

13	419	4 628,301
14	419	4 628,301
15	419	4 628,301
16	419	4 628,301
19	419	4 628,301
21	331	3 656,25
22	419	4 628,301
23	419	4 628,301
Yhteensä	6 301	69 601,25