

# ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖS JA TOIMIMINEN SIJOITTAJANA

LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Taloushallinto  
Opinnäytetyö  
Syksy 2006  
Tarja Pursiainen

Lahden ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma

PURSIAINEN, TARJA:

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös ja toimiminen sijoittajana

Taloushallinnon opinnäytetyö, 39 sivua, 5 liitesivua

Syksy 2006

## TIIVISTELMÄ

---

Tämä opinnäytetyö käsittelee asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä ja sijoittajana toimimista. Työssä käytetyllä asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuuksia sijoittaa varojaan, ja taloyhtiön mahdollisia sijoituskohteita käsittelem toiseksi viimeisessä luvussa.

Teoriaosuudessa selvitetään, miten asunto-osakeyhtiön tilinpäätös syntyy ja mitä tulee huomioida tehdessä tilinpäätöstä. Lyhyesti selvitetään asunto-osakeyhtiön hallintoa sekä isännöitsijän roolia asunto-osakeyhtiön toiminnassa.

Isännöitsijä toimii asunto-osakeyhtiön toimitusjohtajana ja huolehtii juoksevista asioista. Hallitus valitsee isännöitsijän ja antaa isännöitsijälle ohjeita, miten toimia. Isännöitsijä tekee asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen sekä seuraavalle tilikaudelle talousarvion.

Asunto-osakeyhtiön toiminta eroaa tavallisesta yrityksestä siinä, että asunto-osakeyhtiön ei ole tarkoitus tuottaa voittoa. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen tekemiseen vaikuttavat kirjanpitoasetus sekä kirjanpitolaki. Kirjanpitoasetuksesta löytyy oma tuloslaskelmakaava asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiö voi käyttää kiinteistön hallinnan tasekaavaa, jos ei halua käyttää kirjanpitoasetuksessa annettua perustasekaavaa. Asunto-osakeyhtiön toiminnan kannalta perustasekaava ei sinällään sovellu asunto-osakeyhtiön toimintaan. Tilinpäätökseen on sisällytettävä myös toimintakertomus sekä vastikerahoituslaskelma, jos vastikkeita kerätään eri tarkoituksiin.

Asunto-osakeyhtiö voi toimia sijoittajana, mikäli hallitus ja osakkeenomistajat suostuvat siihen. Isännöitsijän olisi hyvä olla ajan tasalla sijoittamisesta ja ehdottaa mahdollisuuksista taloyhtiölle. Asunto-osakeyhtiö voi sijoittaa sekä osakkeisiin että erilaisiin rahastoihin. Lyhyenkoron rahastoilla asunto-osakeyhtiö voi parantaa kassanhallintaansa sekä maksuvalmiuttaan. Myös pidempiaikainen säästäminen voi olla mahdollista asunto-osakeyhtiöllä.

Avainsanat: asunto-osakeyhtiö, tilinpäätös, sijoittaminen

Lahti University of Applied Sciences  
Faculty of Business Studies

PURSIAINEN, TARJA:

Financial statement of a housing corporation and being as investor

Bachelor's Thesis of Financial administration, 41 pages, 5 appendices

Autumn 2006

## ABSTRACT

---

This thesis is about the financial statement of a housing corporation and a housing corporation as an investor. The housing corporation which is an example in this thesis has possibilities to invest its funds. Possible investments are discussed in the third last chapter.

The theory part explains how the financial statement of a housing corporation is done and what is good to notice when housing corporation is closing the books. The administration of housing corporation is explained briefly as well as the role of the house manager in a housing corporation.

The house manager is the chief executive officer (CEO) of a housing corporation and she or he takes care of the day-to-day business. The board appoints the house manager and gives the orders how to work. The house manager closes the books and does the budget for the next financial period.

A housing corporation does not need to make profit and that is the main difference to a normal corporation. When the house manager closes the books, the accounting act law needs to be followed. There is its own form for the income statement and for the balance sheet. There is also a basic form for the balance sheet but the idea of housing corporation is different from a corporation. Therefore a housing corporation can use its own form. The financial statement includes also an Administration Report and funds statement of maintenance charge if maintenance charges for different use have been collected. Further information of the balance sheet and the income statement is smaller than normal corporation.

If the board and shareholders want, the housing corporation can invest its funds. The house manager should be up-to-date and know something about investing, then the housing corporation could invest wisely. A housing corporation can invest in stocks and also in different trusts. The housing corporation can upgrade its cash management and liquidity with short-term trusts. Also long-term saving could be possible.

Key words: housing corporation, financial statement, investing

## SISÄLLYS

1 JOHDANTO	1
1.1 Taustaa	1
1.2 Tutkimuksen tavoite ja rajaus	3
1.3 Tutkimusmenetelmät ja tutkimusongelmat	3
1.4 Tutkimuksen rakenne	4
2 ISÄNNÖITSIJÄN ROOLI ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ	5
2.1 Isännöinnistä	5
2.2 Isännöitsijän tehtävät	6
3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖS JA TULOSEN SUUNNITTELU	8
3.1 Tilinpäätöksen sisältö	8
3.2 Tase	10
3.2.1 Pysyvät vastaavat	10
3.2.2 Vaihtuvat vastaavat	13
3.2.3 Oma pääoma	14
3.2.4 Tilinpäätössiirtojen kertymä	17
3.2.5 Vieras pääoma	19
3.3 Tuloslaskelma	20
3.3.1 Pääomavastike	20
3.3.2 Hoitovastike ja erityisvastike	22
3.3.3 Tuloslaskelman muut erät	23
3.4 Toimintakertomus	26
3.4.1 Toimintakertomuksen sisältö	26
3.4.2 Olennaiset tapahtumat tilikaudella, vastikkeiden periminen ja talousarvion esittäminen	28
3.5 Taseen ja tuloslaskelman liitetiedot	29
3.6 Talousarvio ja tuloksen suunnittelu	31
4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN SIOITUSMAHDOLLISUUDET	32
5 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ LAHDEN RUUKINPUISTON VAROJEN KÄYTTÖ	35
5.1 Ruukinpuiston esittely	35

5.2 Ruukinpuiston varojen käyttö	36
6 YHTEENVETO	37
LÄHTEET	40
LIITTEET	44

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Taustaa

Suomessa on n. 70 000 asunto-osakeyhtiötä ja niissä asuu arviolta 1,8 miljoonaa ihmistä. Aika monen ihmisen elämään vaikuttaa asunto-osakeyhtiö ja sen toimintaa säätelevät lait. (Taloyhtiö 2006.) Asunto-osakeyhtiö on syntynyt kaupunkimaisen asutuksen tarpeisiin, kun ryhdyttiin rakentamaan kerrostaloja, joissa oli useita asuntoja. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on tarjota asumispalveluja osakkailleen ja/tai vuokralaisilleen. (Norri & Palsala 2002, 16.) Nykyään asunto-osakeyhtiönä voi olla kerros-, rivi- tai paritalo.

Asunto-osakeyhtiönä pidetään osakeyhtiötä jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta, joissa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi ja jonka jokainen osake yksin tai toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä (Asunto-osakeyhtiölaki AOYL 809/1991 1:1). Asunto-osakeyhtiö on myös ns. keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä pidetään osakeyhtiötä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta kiinteistöstä. (Roininen & Salin 2003, 9.) Asunto-osakeyhtiön ei ole tarkoitus tuottaa voittoa, vaan tulot ja menot pitäisi saada menämään tasan.

Asunto-osakeyhtiön asioista päättää hallitus, jonka osakkaat valitsevat yhtiökokouksessa. Lisäksi hallituksen apuna toimii isännöitsijä, jonka tehtäviin kuuluu asunto-osakeyhtiön juoksevien asioiden hoito. Vuokralaisilla on hyvin rajallinen mahdollisuus vaikuttaa yhtiön toimintaan, ellei yhtiöjärjestyksessä nimenomaisesti muuta sanota. Yhtiön kannalta on yhdentekevää, asuuko tai käyttäkö osakkeenomistaja itse huoneistoa, onko se vuokralla vai onko se kenties tyhjä. (Roininen & Salin 2003, 9-11.)

Asunto-osakeyhtiön hallitukseen on kuuluttava vähintään kolme jäsentä, mutta yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös suuremmasta määrästä jäseniä. Jäseneksi voidaan valita osakas tai muu talon asukas, mutta myös yhtiön kannalta ulkopuolinen henkilö käy. Pienemmissä taloyhtiöissä hallitus muodostetaan yleensä osakkaita tai heidän lähipiiriinsä kuuluvista henkilöistä. Hallituksen jäsen ei saa olla konkurssissa tai vajaavaltainen. (Roininen & Salin 2003, 9-11.)

Asunto-osakeyhtiö saa tuloja keräämällä yhtiövastiketta osakkeenomistajilta. Yhtiövastikkeella voidaan kattaa kulut, jotka aiheutuvat kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta, kiinteistöjen ja rakennusten ylläpidosta ja hoidosta, sellaisesta perusparannuksesta, uudistuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta, jolla kiinteistö ja rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, jollei osakkeenomistajan maksuvelvollisuus muodostu kohtuuttoman ankaraksi. Yhtiövastikkeella katetaan lisäksi yhtiölle lain mukaan kuuluvat velvoitteet. Yhtiövastike voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä perittäväksi siten, että erilaisia menoja varten on eri maksuperuste, kuten huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä taikka veden, sähkön tai muun hyödykkeen todellinen kulutus. (AOYL 809/1991 1:5.)

Asunto-osakeyhtiön juoksevia asioita hoitaa siis isännöitsijä. Isännöitsijän valitsee asunto-osakeyhtiön hallitus ja tarvittaessa hallitus myös erottaa isännöitsijän (AOYL 809/1991 4:52). Isännöitsijä on taloyhtiön toimitusjohtaja, joka hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa yhtiökokouksen ja hallituksen antamien ohjeiden mukaan (P. Helistenkangas, 19.9.2006). Isännöitsijä toimii yhteistyössä asunto-osakeyhtiön hallituksen kanssa ja kaikkein lähimmässä yhteistyössä ovat isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja.

## 1.2 Tutkimuksen tavoite ja rajaus

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä, tuloksen suunnittelua sekä asunto-osakeyhtiön toimimista sijoittajana. Tutkimuksen tavoitteena on kuvata tilinpäätöksen muodostuminen sekä asunto-osakeyhtiön roolia sijoittajana.

Tutkimuksessa tarkastellaan tilinpäätöksen yleisimpiä eriä ja tässä tarkastelussa käytetään apuna Asunto-osakeyhtiö Lahden Ruukinpuiston tilinpäätöstä. Tutkimuksen ulkopuolelle jää kiinteistöosakeyhtiöt, koska kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden omistus antaa erilaisen roolin osakkeenomistajalle kuin asunto-osakeyhtiössä. Ulkopuolelle jää myös arvonlisäverotus. Arvonlisäverotus on rajattu tutkielman ulkopuolelle mm. sen vuoksi että se koskee käytännössä vain joitakin harvoja asunto-osakeyhtiöitä. Tutkimuksessa kerrotaan lyhyesti asunto-osakeyhtiön hallinnosta, mutta tarkempi tarkastelu jää tekemättä.

## 1.3 Tutkimusmenetelmät ja tutkimusongelmat

Tutkimus on pääosin kirjoituspöytä tutkimus, joka on olemassa olevaan aineistoon perustuvaa empiiristä tutkimusta. Olemassa olevaa aineistoa ovat kirjalliset lähteet, tilastot sekä muiden tekemät tutkimukset. (Helmi 2006.) Työssä pohditaan sitä, voiko asunto-osakeyhtiö toimia sijoittajana ja miten muuten varoja voisi käyttää.

Tutkimusongelmina ovat: Miten suunnitella asunto-osakeyhtiön tulosta? ja Miten asunto-osakeyhtiö voi toimia sijoittajana?

Tutkimusta varten haastatellaan Asunto-osakeyhtiö Lahden Ruukinpuiston isännöitsijää ja Orimattilan Osuuspankin sijoituspäällikköä. Haastattelut ovat syvähaastatteluja. Syvähaastattelussa selvitetään haastateltavan ajatuksia, mielipiteitä, tunteita ja käsityksiä aiheesta. Syvähaastattelu voi haastattelun kuluessa muuttua helposti keskusteluksi ja olla näin luonteva haastattelutilanne sekä haastattelijalle että haastateltavalle. Syvähaastattelua sanotaan myös usein avoimeksi haastatteluksi. (Hirsjärvi & Remes & Sajavaara 1997, 205). Lähteinä on käytetty myös kirjallisia sekä elektronisia että lehtiartikkeleita. Asunto-osakeyhtiön toimintaa säätelevät monet lait ja asetukset, yhtiöjärjestys, asunto-osakeyhtiölaki, osakeyhtiölaki soveltuvin osin, kirjanpitolaki, kirjanpitoasetus, tilintarkastuslaki sekä Kirjanpitolautakunnan suositukset. Lisäksi esimerkkinä käytetään Asunto-osakeyhtiö Lahden Ruukinpuistoa. Kyseisellä asunto-osakeyhtiöllä on varoja aika runsaasti käytettävissään, eikä isompia remontteja ole tulossa parin kolmen vuoden sisällä.

#### 1.4 Tutkimuksen rakenne

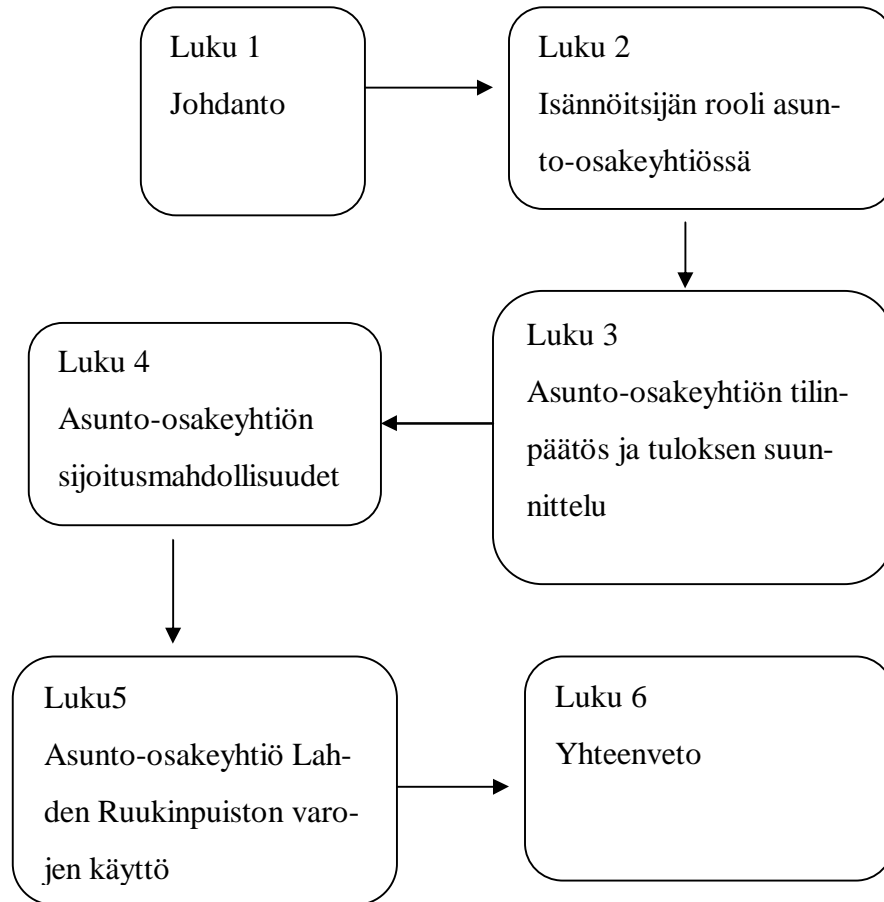
Ensimmäisessä luvussa on johdanto, jossa kerrotaan asunto-osakeyhtiöstä ja tutkimuksen sisällöstä lyhyesti. Toisessa luvussa kerrotaan isännöitsijän merkityksestä asunto-osakeyhtiössä. Luvussa on kerrottu myös yleisimmät isännöitsijän tehtävät sekä koulutus.

Kolmannessa luvussa on esitelty asunto-osakeyhtiön tilinpäätös, miten se muodostuu sekä tuloksen suunnittelu. Asunto-osakeyhtiön tulos suunnitellaan hyvin pitkälti talousarvion avulla. Neljännessä luvussa on esitelty asunto-osakeyhtiön mahdollisuudet toimia sijoittajana. Luvussa on esitelty muutama esimerkki sijoituskohteista ja estääkö jokin asunto-osakeyhtiön toimimista sijoittajana.

Viidennessä luvussa on esitelty asunto-osakeyhtiö Lahden Ruukinpuisto sekä kyseisen taloyhtiön varojen käyttömahdollisuudet. Viimeisessä luvussa on yhteenveto,

jossa kerrotaan tutkimuksen tulokset sekä tutkimuksen aikana ilmenneet havainnot.

Tutkimuksen rakenne on selvitetty vielä kuviossa 1.



KUVIO 1. Tutkimuksen rakenne

## 2 ISÄNNÖITSIJÄN ROOLI ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

### 2.1 Isännöinnistä

Asunto-osakeyhtiö voi tehdä isännöintisopimuksen isännöitsijän tehtävien hoitamisesta erillisen yhtiön kanssa, jonka palveluksessa hallituksen valitsema isännöitsijä on. Isännöinti voi olla hoidettu myös siten, että isännöitsijä on suorassa sopimussuhteessa taloyhtiöön. Isännöitsijän rooli riippuu hyvin pitkälti taloyhtiöstä. Toisissa taloyhtiöissä isännöitsijä voi olla keskeisemmässä asemassa kuin toisissa. Isän-

nöitsijä on periaatteessa taloyhtiön hallituksen käskyläinen eli isännöitsijä tekee sitä mitä hallitus haluaa hänen tekevän. Isännöitsijän työ painottuu keväälle, jolloin on tilinpäätöksen teko ja yhtiökokoukset. Isännöitsijän työpäivät voivat venyä joskus pitkälle iltaan, koska iltaisin on hallituksen- ja yhtiökokoukset. Useimmat osakkais- ta ovat päivällä töissä, joten kokoukset on pakko pitää illalla että kaikki halukkaat pääsevät osallistumaan kokoukseen. Riippuen siitä, miten paljon isännöitsijällä on hoidettavanaan taloyhtiöitä, sitä kiireisempää on keväällä. (P. Helistenkangas, 19.9.2006.)

Isännöitsijän on käyttäydyttävä rehellisesti ja asiallisesti. Mahdolliset riidat taloyhtiön osakkaiden kesken on pyrittävä nujertamaan heti eikä lähteä mukaan riitelystä. Taloyhtiön riidoissa isännöitsijä ei voi valita puoliaan, vaan hänen on oltava tasa- puolinen molempia riidan osapuolia kohtaan. Isännöitsijän on oltava myös oikeu- denmukainen. Isännöitsijän on toiminnastaan tiedottaessaan tai mainostaessaan meneteltävä asiallisesti ja totuudenmukaisesti. Tiedottaminen tai mainonta ei saa antaa virheellistä kuvaa isännöitsijän toiminnasta ja sen laajuudesta sekä laadusta. Isännöitsijän on noudatettava lakeja ja asetuksia sekä viranomaisten antamia mää- räyksiä sekä valvottava, että sopimuskumppanit noudattavat niitä. Lisäksi isännöit- sijän on noudatettava yhtiöjärjestyksen määräyksiä. (P. Helistenkangas, 19.9.2006, Asunto-osakeyhtiön isännöintitehtäväluettelo 2004, 29-30.)

## 2.2 Isännöitsijän tehtävät

Isännöitsijän on suoritettava tehtävänsä ammattitaitoisesti ja hyvää isännöintitapaa (HIT) noudattaen. Isännöitsijän tulee tehtäviä hoitaessaan pyrkiä taloyhtiön edun mukaiseen toimintaan. Isännöitsijän tehtävät riippuvat hyvin paljon siitä, mitä talo- yhtiö ja isännöitsijä ovat sopineet. Seuraavassa on esitelty tehtävät, jotka vähintään tulisi sisällyttää isännöintisopimukseen. Tehtävät on valittu sen periaatteen mukaan mitä on asunto-osakeyhtiölaissa määrätty ja mikä on hyvän isännöintitavan mukais- ta.

- Kokoukset (hallituksen kokous, yhtiökokous, asukaskokoukset) sekä niiden valmistelu, pöytäkirjanpito ja laadinta, päätösten toimeenpanosta huolehtiminen, kokouksiin osallistuminen
- Kiinteistön sopimusasioista huolehtiminen (vuokra-, vakuutus-, sähkö- ja liittymissopimukset, korjauksiin liittyvät sopimukset)
- Johtaminen ja valvonta (vastuu yhteistyöstä hallituksen kanssa, häiriöt/huomautukset, hädät ja hallintaanoton jatkotoimenpiteet, turvallisuussuunnitelman ylläpito, lukitus- ja avainturvallisuuden ylläpito)
- Kiinteistön työntekijöiden työsuhdeasiat
- Ilmoitusvelvollisuudet (kaupparekisteriin ja maistraattiin, osakas- ja asukastiedotteiden laatiminen, vakuutuslaitoksille, tilastokeskukselle)
- Muut hallinnolliset tehtävät (asiakaspalvelu, asiakirjojen ja arvopaperien arkistointi ja säilyttäminen, osakeluettelon ylläpito, todistuksen kirjoittaminen osakekirjaan osakeluetteloon merkitsemisestä, osakekirjojen ja väliaikaistodistusten antamiseen ja vaihtamiseen liittyvät tehtävät, isännöitsijätodistuksen laatiminen, vuokralaisten hankinnasta huolehtiminen, kunnallisten ja alueellisten ilmoitusten ja tiedotusten seuraaminen)
- Talous-, vero- ja toimintasuunnittelu
- Talousarvio ja sen seuranta
- Rahaliikenne (laskujen hyväksyminen ja maksaminen, lainojen hoito jne.)
- Kirjanpito ja tilinpäätös
- Kiinteistön ylläpitämiseen liittyvät tehtävät (ylläpito ja huoltokirjan laatiminen, päivittäminen sekä käyttämisestä huolehtiminen)
- Kiinteistöhoitotehtävien järjestäminen, kunnossapidon suunnittelu ja seuranta
- Korjaus- ja perusparannushankkeet (esiselvittelyt, kuntotutkimuksen teettäminen, suunnitelmien laatiminen ja kilpailuttaminen, tarjouspyynnöistä huolehtiminen). (Asunto-osakeyhtiön isännöintitehtävälueketo 2004, 6-15.)

Jotta isännöitsijä pystyisi suoriutumaan edellä mainituista tehtävistä asianmukaisesti, on hänen koulutettava itseään. Koulutusta tarjoaa Kiinteistöalan Koulutussäätiö, joka on kouluttanut isännöitsijöitä vuodesta 1989 alkaen. Sitä ennen koulutusta tarjosi Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy taustayhteisöineen. Nykyään isännöitsijöille on tarjolla kolme eri koulutustasoa, jotka ovat: Isännöinnin ammattitutkinto, Isännöitsijän koulutus ja tutkinto (ITS) sekä Johtavan ammatti-isännöitsijän koulutus ja tutkinto (AIT). (Kallio 2005, 56-55.)

### 3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖS JA TULOKSEN SUUNNITTELU

#### 3.1 Tilinpäätöksen sisältö

Kirjanpitolaki on yleislaki, joka koskee kaikkia kirjanpitovelvollisia. Kirjanpitolain mukaisten tilinpäätössäännösten lisäksi tulee kunkin kirjanpitovelvollisen huomioida yhteisölainsäädännön (tässä tapauksessa osakeyhtiölain) velvoitteet. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätös 2003, 9.)

Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman sekä tuloslaskelman ja taseen liitetiedot (Kirjanpitolaki KPL 1304/2004 3:1). Tilinpäätös ja toimintakertomus sekä luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista ja tositteiden lajeista samoin kuin tieto niiden säilyttämistavoista muodostavat yhdessä tasekirjan, joka sidotaan ja sivut tai aukeamat numeroidaan (KPL 1304/2004 3:8). Kirjanpitovelvollisen on sisällytettävä tilinpäätökseensä rahoituslaskelma, jos kirjanpitovelvollinen on julkinen osakeyhtiö tai yksityinen osakeyhtiö tai osuuskunta sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella on ylittynyt vähintään kaksi seuraavista rajoista: liikevaihto yli 7 300 000 €, taseen loppusumma yli 3 650 000 € tai palveluksessa keskimäärin 50 henkilöä. (KPL 1304/2004 3:1, 3:9.)

Asunto-osakeyhtiöt tuskin ylittävät edellä mainittuja rajoja, joten niiden ei tarvitse sisällyttää rahoituslaskelmaa tilinpäätökseensä. Rahoituslaskelman sijasta asunto-osakeyhtiöt liittävät tilinpäätökseensä vastikerahoituslaskelman, josta on kerrottu

luvussa 3.4.2 Olenneiset tapahtumat tilikaudella, vastikkeiden periminen ja talousarvion esittäminen.

Tilinpäätös tulee laatia hyvän kirjanpitotavan mukaisesti. Sen tulee antaa oikeat ja riittävät tiedot kirjanpitovelvollisen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös laaditaan siten, että se sisältää kirjanpitolain ja yhteisölain edellyttämät tiedot sekä näiden lisäksi hyvän kirjanpitotavan edellyttämät lisätiedot. Tilinpäätöksen tulee sisältää tiedot mm. yhtiön sellaisista olennaisista rasitteista ja velvoitteista, joihin yhtiö on sitoutunut. Tilinpäätöksen tulee sisältää taseen ja tuloslaskelman vertailutiedot edelliseltä tilikaudelta. Jos taseen ja tuloslaskelman erien sisältöä on muutettu, tulee mahdollisuuksien mukaan myös vertailutiedot oikaista. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätös 2003, 9-10.)

Kirjanpitolain (3:6) mukaan tilinpäätös on laadittava 4 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan säätää kuitenkin myös tätä lyhyemmästä ajasta. Tilinpäätöksen laadinnasta vastaa hallitus ja isännöitsijä ja he myös päiväävät sekä allekirjoittavat tilinpäätöksen. Hallituksen tulee olla toimi- ja päätösvaltainen tilinpäätöstä tehdessään ja tilinpäätöksen käsittely merkitään hallituksen pöytäkirjaan. Asunto-osakeyhtiölain mukaan tilinpäätös on annettava tilintarkastajalle tai –tarkastajille vähintään kuukausi ennen varsinaista yhtiökokousta ellei yhtiöjärjestys toisin määrää. Yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja tai -tarkastajat tekevät merkinnän suorittamastaan tarkastuksesta tasekirjaan. Merkintä päivätään ja allekirjoitetaan. Asunto-osakeyhtiöt ja asunto-osakeyhtiölain alaiset keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt eivät toimita tilinpäätöstään julkiseen rekisteriin. (Kirjanpitolautakunta KILA 1538/1998.) Niiden on kuitenkin pyynnöstä annettava jäljennös tilinpäätöksestä. Jäljennös on annettava kahden viikon kuluessa pyynnöstä. (KPL 1304/2004 3:11.)

### 3.2 Tase

Tilikaudelta on laadittava tase, joka kuvaa tilinpäätös päivän taloudellista asemaa. Tase on laadittava kirjanpitoasetuksen 1 luvun 6 §:n mukaista kaavaa noudattaen tai lyhennettynä tasekaavana, josta on säädetty 1 luvun 7 §:ssä. Pienet kirjanpito-velvolliset saavat laatia lyhennetyn taseen, jos päättyneellä sekä sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella on ylittynyt enintään yksi kirjanpitolain 3 luvun 9 §:n 2 momentissa säädettyistä rajoista. Lyhennyksessä taseessa on eriteltävä myyntisaamiset, ostovelat ja saadut ennakkomaksut. ( Kirjanpitoasetus KPA 1339/1997 1:7.)

Selkeyden ja vertailukelpoisuuden parantamiseksi on suositeltavaa, että asunto-osakeyhtiöt käyttäisivät perustasekaavaa. Jos jonkun taseen erän kohdalle ei tule lukua sekä päättyneellä että sitä edeltäneellä tilikaudella, voidaan erä jättää pois taseesta. Näin taseesta tulee luettavampi. Koska asunto-osakeyhtiölaki syrjäyttää kirjanpitoasetuksen, ei asunto-osakeyhtiön tarvitse laatia pykälien mukaista tasekaavaa. Perustasekaava ei sinällään sovellu asunto-osakeyhtiölle, joten asunto-osakeyhtiö voi tehdä kiinteistön hallinnan mukaisen taseen joka on esitetty liitteessä 1. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2005, 93-94.)

#### 3.2.1 Pysyvät vastaavat

Aineettomia oikeuksia ovat mm. atk-ohjelmat, ostetut käyttöoikeudet teihin, ma-alueisiin, autopaikkoihin ja väestösuojiin. Jos on kyseessä kuluva omaisuus, tehdään siitä poistot omaisuuden vaikutusaikana. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2005, 95.)

Maa- ja vesialueisiin kirjataan tontin ostomenot sekä erottamis- ja lainhuudatusmenot asunto-osakeyhtiön rakennusvaiheessa. Asuntojen valmistuttua maa- ja vesialueisiin kirjataan perusparannusmenot esim. tasaus, louhinta ja maansiirtomenot.

Maa-alueisiin voidaan aktivoida myös sellaisia liittymismaksuja, jotka ovat edelleen luovutettavissa vain maan luovutuksen yhteydessä. (KILA 1736/2004.)

Rakennuksiin ja rakennelmiin kuuluvat niiden hankintamenot. Alkuperäisestä hankintamenosta on vähennetty poistot ja lisätty perusparannukset ja aktivoidut suurehkojen korjaukset. Suurehkojen korjausmenojen aktivointi perustuu lähinnä elinkeinoverolain säännöksiin. Rakennukseen kuuluvat myös ainesosaksi asennetut koneet ja laitteet esim. hissit, ilmastointilaitteet, liedet, jää- ja pakastekaapit. (KILA 1736/2004.)

Koneita ja kalustoa ovat erilliset koneet ja kalustot sekä ne, jotka ovat rakennuksen ainesosia. Tällaisia ovat mm. kiinteistöhoitokoneet, työkalut, yhteisten tilojen kalusteet, pihan leikkivälineet jne. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2005, 96.) Kirjanpitolausannon antamassa lausunnossa (KILA 1736/2004) annetaan mahdollisuus kirjata rakennuksen ainesosat esim. hissit tai jääkaapit joko erään ”Rakennukset ja rakennelmat” tai erään ”Koneet ja kalusto”. Pääasiassa hissit ja jääkaapit yms. pitäisi kirjata ”Rakennuksiin ja rakennelmiin”, mutta hyvän kirjanpitoajan mukaisesti sekä yleistyneen menetelmän mukaan ne voidaan kirjata myös ”Koneisiin ja kalustoihin”.

Muita aineellisia hyödykkeitä ovat mm. asfaltointi, salaojat, talojen väliset lämpö- ja vesijohdot ja vastaavat hyödykkeet. Näiden poisto tehdään yleensä tasapoistoina pitoajan mukaan. Asfaltoinnin vakiintunut poisto on 10 %:n tasapoisto ja tämä poistokäytäntö on syntynyt veropoistojen perusteella. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2005, 95-97.)

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat ovat luonteeltaan saamisia. Keskeneräisistä hankinnoista ei tehdä poistoja, koska niitä ei ole vielä otettu käyttöön eivätkä ne siten tuota vielä tuloa. Jos ennakkomaksun saaja menee konkurssiin, eikä ennakkomaksua vastaavaa työsuoritusta tulla saamaan, tulee osa ennakkomaksuista kirjata kuluksi. Kyseessä on menetys, joka kirjataan kiinteistön muihin hoitokuluihin. Ennakkomaksuihin voidaan kirjata myös tulevan peruskorjauksen suunnittelu yms. kuluja. Suuremmissa korjaushankkeissa on yleistä se, että hankkeet suoritetaan urakkasopimuksena. Tällöin urakkasopimuksen mukaiset maksuerät ovat urakasta maksettuja ennakkomaksuja niin kauan kuin urakka on keskeneräinen eikä maksuerien kohteena olevia töitä tai niiden osia ole hyväksytty vastaanotto- tms. tarkastuksessa. Kun maksun perusteena oleva työ on hyväksytty, muuttuu ennakkomaksu menoksi, joka luonteensa mukaisesti joko aktivoidaan tai vähennetään vuosikorjauskuluna. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2005, 95-97.)

Sijoituksiin kuuluvat muut osakkeet ja osuudet käsittävät lähinnä huoltoyhtiöiden, autopaikoitusyhtiöiden ja vastaavien osakkeita. Asunto-osakeyhtiön toimialaan ei sinänsä kuulu osakkeisiin sijoittaminen, joten yhtiöllä olevien osakkeiden tulee jollain tavoin palvella asunto-osakeyhtiön perustoimintaa. Osakkeiden ja osuuksien osuus yhtiön taseesta on yleensä pieni ja niiden arvostus tapahtuu pääsääntöisesti hankintamenoonsa. Osakkeisiin voidaan tarvittaessa kirjata arvonkorotus tai arvonalentumistappio. Jos asunto-osakeyhtiö omistaa omia osakkeitaan, ne eivät ole sijoituksia vaan vähentävät omaa pääomaa. Tilinpäätöksessä yhtiön hallussa olevat omat osakkeet näkyvät vain liitetiedoissa. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2005, 95-97.)

### 3.2.2 Vaihtuvat vastaavat

Saamisten kustakin erästä esitetään erikseen pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset saamiset. Pitkäaikaisiksi saamisiksi katsotaan sellaiset saamiset, jotka erääntyvät maksettaviksi vuoden kuluttua. Yleensä asunto-osakeyhtiöillä ei ole yli vuoden kuluttua erääntyviä saatavia, joten saatavat ovat yleensä lyhytaikaisia. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2005, 99-100.)

Saamiset kiinteistön tuotoista ovat vastikesaamisia, vuokrasaamisia, käyttökorvaussaamisia ja vastaavat saamatta olevat tulot. Saatavat arvostetaan nimellisarvoonsa. Jos joku saatava osoittautuu arvottomaksi tai se on menettänyt osittain arvonsa, arvostetaan saaminen enintään käypään arvoonsa. Arvottomaksi osoittautunut vastikesaatava poistetaan kirjaamalla se luottotappioksi. Luottotappioksi kirjaaminen edellyttää hallituksen päätöksen. Vähäiset käyttökorvaussaamiset voidaan poistaa saamisista kirjaamalla poistettava määrä käyttökorvaustulojen vähenykseksi. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2005, 99-100.)

Muita saamisia ovat sellaiset, jotka eivät kuulu saamisten muihin yksilöityihin eriin. Näitä voivat olla esim. maksettavaksi määrätty haittakorvaus tai korvaus käyttöoikeuden luovutuksesta. Siirtosaamisia käytetään ensisijassa jaksotustarkoituksessa. Sen avulla voidaan kohdistaa tuloja ja menoja oikealle tilikaudelle. Yleisimpiä siirtosaamisiin tulevia eriä ovat jaksotukset lämmöstä, sähköstä, vedestä, vahinkokuutuksista sekä muista vastaavista maksuista suoritettut ”liikamaksut”, jotka suoriteperusteisuuden vuoksi kirjataan saataviksi. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2005, 99-100.)

Rahoihin ja pankkisaamisiin kirjataan yhtiön kassavarat, pankkitileillä olevat varat, mahdolliset saadut shekit ja muut varat. Yleensä tässä kohdassa esiintyvät varat ovat asunto-osakeyhtiön kohdalla pankkitileillä olevia varoja. Toimintansa luonteen mukaisesti asunto-osakeyhtiö harvoin tarvitsee käteiskassaa. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2005, 99-100.)

### 3.2.3 Oma pääoma

Asunto-osakeyhtiön oma pääoma jaetaan sidottuun ja vapaaseen pääomaan. Sidottua pääomaa ovat osakepääoma, rakennusrahasto ja arvonkorotusrahasto. Muut oman pääoman erät ovat vapaata pääomaa. Sidottua omaa pääomaa saa alentaa vain siten kuin asunto-osakeyhtiölain 74 ja 75 §:ssä säädetään. Oma pääoma jaetaan taseessa seuraaviin pääryhmiin:

- Osakepääoma
- Rakennusrahasto
- Arvonkorotusrahasto
- Käyvän arvon rahasto
- Muut rahastot (Lainanlyhennysrahasto, Perusparannusrahasto, Muut rahastot)
- Edellisten tilikausien voitto (tappio)
- Tilikauden voitto
- Pääomalainat

Asunto-osakeyhtiössä osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma esiintyy muodossa osakepääoma. Siihen kirjataan yhtiölle osakepääomana tulleet suoritukset eli käytännössä osakkeiden lukumäärä kerrottuna osakkeen nimellisarvolla. Kohdassa ilmoitetaan kaupparekisteriin merkitty täysin maksettu osakepääoma. Mahdollinen osakepääoman korotus muuttuu osakepääomaksi, kun se on merkitty kaupparekisteriin. Rekisteröimätön osuus on taseessa osakeantina. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2005, 101-102, Manner 2005, 75.)

Asunto-osakeyhtiölain 12 §:n mukaan yhtiö voi yhtiöjärjestyksen asiaa koskevan määräyksen nojalla lunastaa omia osakkeitaan tarjouksesta osakepääomaa alentamatta. Lunastamiseen voidaan käyttää oman pääoman eriä osakepääomaa ja arvonorotusrahastoa lukuun ottamatta. Yhtiön itselleen lunastamia osakkeita ei merkitä taseeseen varoiksi vaan lunastushinnalla alennetaan lunastamiseen käytävissä olevia oman pääoman eriä yhtiökokouksen päättämällä tavalla, esim. alentamalla rakennusrahastoa. Mikäli yhtiö mitätöi lunastetut osakkeet, ei asunto-osakeyhtiölaki edellytä osakepääoman alentamista vastaamaan ulkona olevien osakkeiden määrää. Yhtiön on tilinpäätöksen liitetietona esitettävä yhtiön hallussa olevat omat osakkeet ja huoneistot, joiden hallintaan ne oikeuttavat.

Keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä rahastointimenettelyn käyttäminen on tavanomaista. Rahastoinnissa osakkaiden yhtiöille maksamia suorituksia ei käsitellä yhtiön tulona vaan osakkaiden yhtiöön suorittamina pääomasijoituksina. Yleisintä rahastoinnin käyttäminen asunto-osakeyhtiössä on taloyhtiön perustamisvaiheen jälkeen ja käytön syy liittyy useimmiten taloyhtiön tuloverotukseen. Esimerkiksi taloyhtiö kerää varoja osakkailta myöhemmän suuren korjaushankkeen rahoittamiseksi ja kerätyt varat käytetään taloyhtiön taseeseen aktivoitavien menojen kattamiseen tai tätä varten otetun vieraan pääoman lyhentämiseen, syntyy yhtiölle voittoa ja verotettavaa tuloa ellei vastiketulon suuruisia kulukirjauksia (poistoja tai varausten muutoksia) pystytä tekemään. Kun varat kerätään tulojen sijaan pääomasijoituksina, ne eivät ole taloyhtiölle tuloa. Asianmukaisesti toteutetun rahastoinnin tulee aina perustua joko yhtiöjärjestyksen nimenomaiseen määräykseen tai yhtiökokouksen tekemään päätökseen. (KILA 2005.)

Rakennusrahastoon on siirrettävä osakemerkinnässä osakkeista saatu nimellisarvon ylittävä määrä sekä määrä, joka yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti on siirrettävä rakennusrahastoon. Rakennusrahastoon tapahtuvan rahastoinnin kohteena voivat siten yhtiökokouksen päätöksen perusteella olla mm. osakkailta enakkoon kerätyt varat perusparannuksia varten tai osakkaiden lainaosuussuoritukset. Rakennusrahasto vastaa osakeyhtiön ylikurssirahastoa. Rakennusrahastoa saadaan alentaa, jos alentamista vastaava määrä käytetään: rahastointiin, vahvistetun taseen osoittaman tappion peittämiseen, jollei sitä voida peittää

vapaalla pääomalla tai yhtiön omien osakkeiden lunastamiseen. Rakennusrahastoon voidaan yhtiökokouksen päätöksellä siirtää varoja. Tällaisia voivat olla mm. lainanlyhennyksiä vastaavat suoritukset, suoritukset tulevia korjauksia varten sekä muut osakkailta perittävät oman pääoman ehtoiset suoritukset. (KILA 2005.)

Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen (12.4.2005) mukaan suositeltavaa on kirjauskäytäntö, jossa vapaaseen omaan pääomaan luettavissa rahastoissa olevat varat siirretään sidotun pääoman rahastoon eli rakennusrahastoon sen tilikauden päättyessä, jolloin rahastoinnin perustana olevat hankkeet on saatu päätökseen tai niitä varten otettu yhtiölaina on maksettu takaisin. Suositeltavana tapana voidaan pitää menettelyä, jossa rakentamiseen tai aktivoitavaan korjaukseen kerättävät varat rahastoidaan keräysvaiheessa erilliseen tarkoituksensa mukaan nimettyyn korjausrahastoon ja siirretään rakennusrahastoon sen jälkeen kun hanke on toteutettu. Tällöin vapaisessa pääomissa olevissa korjausrahastoissa olevat varat odottavat käyttöä ja jo käytetyt varat näkyvät sidotussa pääomassa olevassa rakennusrahastossa. Näin asunto-osakeyhtiöiden vapaaseen pääomaan luettavissa rahastoissa olisi vain sellaisia varoja, jotka liittyvät tuleviin tai vielä keskeneräisiin hankkeisiin.

Asunto-osakeyhtiölain 74 §:n mukaan, jos yhtiön rakennuksen tai muun käyttöomaisuuden arvoa on tilikauden aikana korotettu, on korotusta vastaava määrä merkittävä vastattaviin arvonkorotusrahastoon. Arvonkorotusrahastoa saadaan käyttää ainoastaan rahastoantiin. Kirjanpitolain 5 luvun 17 §:n mukaan arvonkorotus voidaan kohdistaa maa- tai vesialueeseen tai arvopaperiin. Kirjanpitolain mukaan arvonkorotusta ei voida kohdistaa rakennukseen. Koska kirjanpitolaki on yleislaki, menee asunto-osakeyhtiölaki tässä tapauksessa kirjanpitolain edelle ja asunto-osakeyhtiö voi kohdistaa arvonkorotuksen myös rakennukseen.

Jos arvonkorotus osoittautuu aiheettomaksi, se on purettava kirjanpitolain mukaisesti. Tällöin arvonkorotusrahastoa alennetaan peruutettavan arvonkorotuksen verran. Jos arvonkorotusrahastoa on käytetty rahastoantiin, tulee peruutuksen määrällä alentaa vapaan oman pääoman erää. Arvonkorotussäännökset ovat kuitenkin sallivia eikä pakottavia, minkä vuoksi asunto-osakeyhtiöiden tulisi tehdä arvonkorotus vain poikkeustapauksessa ja pääsääntöisesti pidättäytyä arvonkorotuksen tekemisestä. Tällä tavoin myös kirjanpitolain henki toteutuu asunto-osakeyhtiöissä.

Asunto-osakeyhtiöllä voi olla muita rahastoja, jotka on määrätty yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että näihin rahastoihin yhtiön on siirrettävä vuosittain varoja. Yhtiöjärjestyksessä määrättyt rahastot voivat olla esim. lainanlyhennysrahastoja, peruskorjausrahastoja, korjausrahastoja tai muita vastaavia rahastoja. Varojen siirtäminen näihin rahastoihin jää yleensä yhtiökokouksen päätöksen varaan. Asunto-osakeyhtiöllä voi olla myös rahastoja, jotka on perustettu yhtiökokouksen päätöksellä. Rahastot voivat esiintyä samalla nimellä kuin yhtiöjärjestyksen mukaan perustetut rahastot, mutta ne voivat olla nimettyinä myös suoraan toteutettavan/toteutetun hankkeen mukaan esim. katonkorjausrahasto, parvekkeidenkorjausrahasto tai putkiremonttirahasto. Korjausrahastojen varat tulee käyttää aktivoitavaan lisärakentamiseen tai aktivoitavaan korjaukseen. Jos yhtiökokous ei ole päättänyt suoritusten rahastoinnista rakennusrahastoon, ennakkorahastoinnin kohteena olevat varat esitetään omassa pääomassa nimikkeessä ”Perusparannusrahasto”. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2005, 104-105.)

### 3.2.4 Tilinpäätössiirtojen kertymä

Poistoero tulee kyseeseen lähinnä sellaisella asunto-osakeyhtiöllä, joka on konsernissa tytäryhtiönä ja joutuu tekemään suunnitelmapoistoja konserniohjeiden perusteella. Yleisemmin asunto-osakeyhtiöillä ei ole poistoeroja. Asunto-osakeyhtiön poistomenetelmää käsitellään tarkemmin luvussa 2.2.3 Tuloslaskelman muut erät.

Vapaaehtoisten varausten kertymä koostuu käytännössä pääasiassa asuintalovaruksen käyttämättömistä kertymistä (Manner 2005, 71-72). Verotuksessa asuintalo-

varaus voidaan muodostaa asuinrakennuksen rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta sekä asuinrakennukseen liittyvän tontin huollosta ja käytöstä johtuvia verotuksessa vähennyskelpoisia menoja varten. Koska asuintalovaraus on vapaaehtoinen varaus, sen muodostaminen kirjanpidossa on katsottu hyvän kirjanpitotavan mukaiseksi vain silloin, kun varauksen muodostamisella on vaikutusta kirjanpitovelvollisen verotettavan tulon määräytymiseen. (KILA 2005.)

Verovuoden asuintalovarauksen enimmäismäärä on 68 €yhteisön omistamien asuinrakennusten yhteenlaskettujen ulkomittojen pinta-alan neliometriä kohden. Verovuoden asuintalovarauksen vähimmäismäärän tulee olla vähintään 3500 €ja varaus on käytettävä 10 verovuoden kuluessa. Asuintalovaraus voidaan tehdä samana vuonna kuin aikaisempi varaus puretaan. (Manner 2005, 191.) Asuintalovarauksen tekee hallitus tilinpäätöksen yhteydessä. Varaus on purettavissa kaikkiin yhtiön menoihin. Lisäksi asuintalovaraus on joustavampi vaihtoehto kuin vastikkeiden rahastointi. Rahastoidut vastikkeet on purettava 5 vuoden kuluessa, kun taas asuintalovaraus on purettava 10 vuoden kuluessa. (Furuhjelm 2005, 113-115.)

Asuintalovaraus, jota ei ole käytetty 10 verovuoden aikana, luetaan yhteisön tuloksi sinä verovuonna, jonka kuluessa asuintalovaraus viimeistään olisi pitänyt käyttää. Samoin, jos yhteisö puretaan tai jos se lakkaa omistamasta tai jos asuinrakennus tuhoutuu, asuintalovaraus luetaan yhteisön tuloksi sinä verovuonna, jona päätös yhteisön purkamisesta on tehty tai sinä verovuonna, jonka päättyessä yhteisö ei enää omista asuinrakennuksia eikä tuhoutunutta asuinrakennusta. Asuintalovarausta ei oteta vähennyksenä huomioon vahvistettaessa tuloverolaissa tarkoitettua tappiota. Asuintalovarauksen muodostaminen ja käyttö on riittävästi eriteltynä selvittävää veroilmoituksessa. Menot, joiden kattamiseen asuintalovarausta on käytetty, eivät ole verotuksessa vähennyskelpoisia. Jos asuintalovarausta on käytetty sellaisen menon kattamiseen, joka verotuksessa vähennettäisiin vuosittain tehtävin poistoin, hyväksytään poistot vain menon ja asuintalovarauksesta sen kattamiseen käytetyn määrän erotuksesta. (Laki asuintalovarauksesta verotuksessa 846/1986 6 §.)

Pakollisena varauksena käsitellään sellainen vastaisuudessa syntyvä meno tai menetyks, joka kohdistuu päätyneeseen tai aikaisempaan tilikauteen, toteutumista on pidettävä varmana tai todennäköisenä, vastaava tulo ei ole varma eikä todennäköinen tai perustuu lakiin tai kirjanpitovelvollisen sitoumukseen. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2005, 107.)

Jos menon tai menetyksen määrä tiedetään täsmällisesti sekä sen toteutumisaika, sitä ei käsitellä pakollisena varauksena vaan se kirjataan kuluksi ja siirtovelaksi. Tasekaavassa pakolliset varaukset jaetaan eläkevarauksiin, verovarauksiin ja muihin pakollisiin varauksiin. Eläkevarauksia ei nykyään esiintyne asunto-osakeyhtiöillä, pakollinen verovelka tulee kyseeseen siinä tapauksessa, jos verotarkastuksessa on ehdotettu jälkiverotusta ja sitä ei ole vielä maksuunpantu tai josta on valitettu. Muu pakollinen varaus asunto-osakeyhtiöllä voi olla esim. päätetty purkaa yhtiön omistama käytöstä poistettu erillinen varastorakennus, jonka tilalle ei rakenneta uutta rakennusta. Kun päätös on tehty, yhtiö tekee purkukustannuksista samalla pakollisen varauksen. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2005, 107.)

### 3.2.5 Vieras pääoma

Vieras pääoma on jaettava pitkäaikaiseen ja lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan. Jako voidaan suorittaa joko esittämällä ensin pitkäaikainen ja sen jälkeen lyhytaikainen vieras pääoma tai esittämällä jako etusarakkeessa. Vieras pääoma jaetaan samalla periaatteella pitkäaikaiseen ja lyhytaikaiseen kuin saamisetkin. Yleisesti pitkäaikaista vierasta pääomaa ovat pankista saadut lainat, lyhytaikaista vierasta pääomaa voi olla esim. saadut ennakot kiinteistön tuotoista (hoito- ja pääomavastikkeet) ja ostovelat. Myös siirtovelat ovat yleisesti lyhytaikaista vierasta pääomaa. Siirtovelkoja ovat:

- tilikaudella tai aikaisemmalla tilikaudella saadut maksut sellaisista tuloista, jotka toteutuvat suoriteperusteisesti tai suoriteperustetta vastaavalla tavalla tulevana tilikautena, jollei niitä ole merkittävä ennakkomaksuihin

- sellaiset suoriteperusteisesti tai suoriteperustetta vastaavalla tavalla toteutuneet menot, joista ei ole suoritettu maksua, jollei niitä ole merkittävä ostovelkoihin
- vastaiset menot ja menetykset, jollei niitä ole merkittävä pakollisiin varauksiin tai vähennettävä asianomaisen omaisuuserän taseeseen merkittävästä arvosta.

Siirtovelkoja voivat olla lämpölaskun, vesimaksun ja sähkölaskun jaksotukset.

(Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2005, 108-109.)

### 3.3 Tuloslaskelma

Tilikaudelta on laadittava tuloslaskelma, joka kertoo miten tilikauden tulos on muodostunut (KPL 1304/2004 3:1). Asunto-osakeyhtiön tuloslaskelma kaava eroaa tavallisen osakeyhtiön tuloslaskelman kaavasta ja kirjanpitoasetuksessa on annettu omat määräyksensä asunto-osakeyhtiön tuloslaskelman kaavasta, joka on esitetty liitteessä 2.

Kirjanpitoasetuksessa annettu tuloslaskelmakaava on vain vähimmäisvaatimus.

Tietoja voi esittää laajemmin ja yksityiskohtaisemmin kuin mitä kaavoissa on vaadittu. Toisaalta on hyvä miettiä, mitkä asiat ovat tärkeitä näyttää ettei tuloslaskelmasta tule liian hankalalukuista. Liian yksityiskohtainen tuloslaskelma voi olla hankala lukea.

#### 3.3.1 Pääomavastike

Pääomavastikkeita ovat ne vastikkeet, jotka kirjataan yhtiön oman pääoman lisäykseksi. Pääomavastikkeita kerätään yleisesti lainojen kuoletusta varten tai ennakkoon jotakin suurta perusparannusta tai suurehkoa vuosikorjausta varten. Lainojen kuoletusta varten kerättävät pääomavastikkeet siirretään yhtiökokouksen päätöksellä lainanlyhennysrahastoon. Sen sijaan yhtiölle maksettua lainan mahdollista korkosuutta ei rahastoida, vaan se tuloutetaan yhtiön tilinpäätöksessä muina rahoi-

tustuottoina. Joskus voi käydä myös niin, että osakkeenomistaja maksaa huoneistonsa lainaosuuden kerralla pois ja se on myös pääomavastiketta eli poismaksettu osuus siirretään myös lainanlyhennysrahastoon. (KILA 1706/2003.)

Yhtiökokouksessa voidaan päättää enakkoon pääomavastikkeiden keräämisestä suurempaa perusparannusta tai korjausta varten. Nämä pääomavastikkeet kirjataan kokonaan yhtiön omiin pääomiin. Pääomavastikkeita kutsutaan yleisesti myös rahoitusvastikkeiksi (KILA 2005, Manner 2005, 63.)

Jos pääomavastikkeet voidaan eritellä muista perittävistä vastikkeista, ne on kirjanpitoasetuksen 1 luvun 4 §:n 3 momentin nojalla esitettävä hoitovastikkeista erillään asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmakaavan kohdassa ”Muut rahoitustuotot”. Informatiivisuuden lisäämiseksi on suositeltavaa, että ”Pääomavastikkeet” voidaan esittää tämän erän omana alueränä. Tietyin edellytyksin pääomavastikkeita voidaan käsitellä pääomansijoituksina, jolloin ne voidaan rahastoida ilman tulovaikutuksia. Edellä mainittu koskee esimerkiksi yhtiölainan lyhennysosuutta, kun sellainen sisältyy perittävään pääomavastikkeeseen. Sen sijaan vastikkeeseen mahdollisesti sisältyvä yhtiölainan korko-osuus ei ole missään oloissa merkittävässä taseeseen, vaan se on aina tuloutettava yhtiön tilinpäätöksessä muina rahoitustuottoina. (KILA 1706/2003.)

Käytännössä harvinainen ei ole tilanne, jossa tilikauden aikana tuloutettuihin pääomavastikkeisiin sisältyvä korko-osuus poikkeaa yhtiölainalle tilikauden aikana maksetuista koroista. Syynä tällaiseen poikkeamaan voi olla huolimaton budjetointi, mutta myös korkotason muutos tai yhtiölainan suunniteltua aikaisempi lyhennys. Vaikka kerätty pääomavastike osoittautuisi tilikauden päätyttyä ylimitoitetuksi todellisiin korkokuluihin ja lyhennyksiin nähden, sitä ei tällä perusteella voida jättää osittainkaan tulouttamatta.

Vastikkeet tulee kohdistaa tilikaudelle senmääräisinä kuin niitä on lainmukaisesti, asunto-osakeyhtiöissä käytännössä aina asianmukaisen yhtiökokouspäätöksen nojalla, peritty. Niiden kirjausvelvollisuus ei perustu yhtiölle aiheutuneisiin todellisiin kuluihin, vaikka tämä olisikin ollut alun perin vastikkeen mitoituksessa tavoitteena. (KILA 1706/2003.)

Ylisuurten vastikkeiden periminen ei ole kirjanpitolain vastaista. Yhtiöoikeudellisista ja verotuksellisista syistä tällaisten vastikkeiden periminen saattaa silti olla asunto-osakeyhtiöille ongelmallista. Jos alkuperäisen yhtiökokouspäätöksen mukaan peritty pääomavastike havaitaan kesken tilikautta selkeästi ylisuureksi, ainoa tapa vastikkeen liiallisen tulouttamisen estämiseksi on tehdä vielä tilikauden aikana vastikkeen suuruutta koskeva uusi päätös. (KILA 1706/2003.)

Asunto-osakeyhtiöissä hoito- ja pääomavastikkeilla on toisistaan poikkeava käyttötarkoitus, minkä johdosta niiden kertymää on pystyttävä seuraamaan erikseen. Tämä merkitsee muun muassa sitä, että pääomavastikkeiden liiallisella kertymällä ei rahoiteta myöhemmin yhtiön juoksevia kuluja. (KILA 1706/2003.)

### 3.3.2 Hoitovastike ja erityisvastike

Osakkeenomistajat maksavat hoitovastiketta, jolla katetaan kiinteistön hoidosta aiheutuneet menot. Hoitovastikkeella katetaan mm. kiinteistön rakennusten ylläpidosta ja hoidosta sekä perusparannuksista ja uudistuksista aiheutuneita menoja, joilla kiinteistö ja rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia. Hoitovastikkeena kerätyillä varoilla ei voida kattaa pääoma- ja erityisvastikkeilla katettavaksi tarkoitettuja menoja. (KILA 2005.) Saamatta olevat vastikkeet käsitellään saatavina. Se vastikkeiden määrä, joka rahastoidaan yhtiökokouksen päätöksellä tulevaa lisärakentamista tai määrättyä aktivoitavaa suurehkoa korjausta varten, vähennetään erillisenä rahastosiirtona vastikkeista. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätös 2003, 58-59.)

Erityisvastikkeella katetaan huoneistoihin suoritettut korjaukset tai uudistukset. Jos kunkin huoneiston osalta saatava hyöty ja kustannus ovat yhtä suuret, yhtiökokous voi päättää, että kukin osakkeenomistaja maksaa korjauksen tai uudistuksen johdosta yhtiöjärjestyksen määrittelemästä normaalista vastikkeen määräytymisperusteesta poiketen erityisvastiketta yhtä paljon. (KILA 2005.)

Vastikkeet peritään pääasiassa yhtiöjärjestyksessä määritellyn perusteen mukaan. Yhtiöjärjestyksessä on myös määritelty mitä vastikkeita peritään. Mikäli vastikkeita peritään muulla tavalla, on perintä mahdollista niin kauan kuin osakkeenomistajat suostuvat maksamaan. (Pujals 2006, 83.)

### 3.3.3 Tuloslaskelman muut erät

Käyttökorvaukset ovat korvausta kohteen käytöstä. Näitä voivat olla esim. saunamaksut, pesutupamaksut ja vesimaksut. Käyttökorvausten periminen perustuu sopimukseen ja maksaminen perustuu henkilön tahtoon käyttää jotain yhtiölle kuuluvaa. Käyttökorvausten perimisestä ei välttämättä määrätä yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksessä on voitu määrätä vesimaksujen perimisestä ja jos vesimaksuja peritään muulla tavalla kuin yhtiöjärjestyksessä on mainittu, on se mahdollista niin kauan kunnes osakkeenomistaja on purkanut sopimuksen. (Pujals 2006, 83.)

Jos osakkeenomistaja on muutaman kuukauden poissa asunnostaan, on hän silti velvollinen maksamaan vesimaksun. Vesimaksun perusteena on asuminen, ei ole väliä sillä oleskeleeko osakkeenomistaja koko aikaa asunnossaan. Koska vesimaksun periminen perustuu asumiseen, ei vesimaksua tarvitse maksaa päivähoitolapsista tai pidempiaikaisista vieraista. (Kuhanen 2004, 46.) Esimerkkinä tässä käytettiin vesimaksua, myös sähkömaksu voidaan periä samoin perustein, hyvitys tulee lopulaskussa. Pesutupamaksut peritään tietenkin käytön perusteella.

Luottotappioilla ja muilla mahdollisilla oikaisuerillä on tuloslaskelmassa oma paikkansa. Ne esitetään heti kiinteistön tuottojen jälkeen. Luottotappioita ovat mm. saamatta jääneet vastikkeet, vuokrat ja muut kiinteistön tulot (vesimaksut, saunamaksut, pesutupamaksut jne.). (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätös 2003, 62-63.)

Kiinteistön hoitokuluissa henkilöstökulut muodostuvat mahdollisista palkoista, palkkioista (esim. tilintarkastajan palkkiot) ja muista työsuhdeperusteisista maksuista, kuten sosiaaliturvamaksuista, työeläkemaksuista, tapaturma- ja työttömyysvakuutusmaksuista jne. Hallintomenoihin kuuluvat mm. isännöitsijän veloitukset, laskutetut kokouspalkkiot, toimisto- ym. hallintokulut, monistekulut, postikulut, jäsenmaksut sekä pankki- ja maksuliikennekulut jne. Kiinteistön käyttö- ja huoltopalvelulaskut kuuluvat käyttö- ja huoltokuluihin, lumityöt ja muut ulkoalueiden hoitokulut ulkoalueiden hoitoon jne. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätös 2003, 62-63.)

Sellainen kirjanpitovelvollinen, jonka toiminta perustuu kiinteistön hallintaan (esim. asunto-osakeyhtiö, kiinteistöosakeyhtiö), saa poistaa käyttöomaisuuden hankintamenon ja muut pitkävaikutteiset menot niiden vaikutusaikana ilman ennalta laadittua suunnitelmaa. Poistot voi tehdä myös suunnitelman mukaan. Tällöin tehtyjen poistojen ja suunnitelmapoistojen erotus esitetään omana eränään tuloslaskelmassa ennen vapaaehtoisten varausten muutosta. (Manner 2005, 71.)

Asunto-osakeyhtiöt poistavat omaisuutensa yleisemmin soveltaen maksimipoistoina elinkeinoverolaissa määrättyjä poistojen enimmäismääriä. Vaikka asunto-osakeyhtiön ei tarvitse poistaa käyttöomaisuuttaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti, ei voida pitää hyvän kirjanpitoavan mukaisena menettelyä sitä, ettei poistoja tehdä lainkaan. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätös 2003, 62-63.)

Rahoitustuottoihin ja –kuluihin kuuluvat osinkotuotot koostuvat esim. vakuutusyhtiöiden osakkeista, puhelinyhtiöiden osakkeista ja kiinteistöhuoltoyhtiöiden osakkeista. Nämä yhtiöt eivät yleensä esitä sellaista verotettavaa tulosta, josta määrätäisiin tuloveroa. Korkotuottoja syntyy pääasiassa vastikkeiden ja käyttökorvausten maksuviiveistä. Viivästyskoron suuruus on hyvä päättää yhtiökokouksessa. Korkokuluja ovat yleensä yhtiön jaksotetut korkokulut sekä mahdollisista lainoista (sekä pitkäaikaiset että lyhytaikaiset lainat) aiheutuvat korot. Muita rahoituskuluja ovat mm. kiinnityskustannukset sekä lainojen nostokulut. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätös 2003, 62-63.)

Satunnaisiin tuottoihin ja kuluihin merkitään epätavalliset, satunnaiset erät. Niitä voivat olla esim. vahingonkorvaukset, sakot, satunnaiset myyntivoitot ja –tappiot, kavallukset, takaustappiot jne.

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö voi tehdä tilinpäätöksessään vapaaehtoisen varauksen. Varaus kirjataan kohtaan ”Vapaaehtoisten varausten muutos”. Yleisin vapaaehtoinen varaus on asuintalovaraus. Asuintalovarausta on käsitelty luvussa

#### 3.2.4 Tilinpäätössiirtojen kertymä

”Välittömät verot” –kohdassa käsitellään verot suoriteperustetta vastaavalla tavalla jaksotettuna. Koska asunto-osakeyhtiön ei ole tarkoitus tuottaa voittoa, ei verojakaan tarvitse maksaa, joten ”Välittömät verot” –kohdan voi jättää pois tuloslaskelmasta. Vastaavalla tavalla, jos yksittäisen nimikkeen kohdalle ei tule lukua tilikaudelta ja edeltävältä tilikaudelta, voidaan se jättää pois ja näin helpottaa tuloslaskelman luettavuutta. (Manner 2005, 71-72.) Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tulee antaa veroilmoitus seuraavissa tapauksissa: yhtiöissä on liike- tai konttorihuoneistoja tai ulkopuolisille vuokrattuja varastoja, yhtiö on saanut vuokra- tai osinkotuloja, yhtiön verotettava tulo on 30 euroa tai enemmän tai kyseessä on yhtiön ensimmäinen tilikausi. Veroilmoituksen allekirjoittaa joko isännöitsijä tai yksi hallituksen jäsen. Veroilmoitus annetaan 4 kuukauden kuluessa tilikauden päättymiskuukauden lopusta lukien. (Verohallinnon julkaisu 79.06.)

### 3.4 Toimintakertomus

#### 3.4.1 Toimintakertomuksen sisältö

Toimintakertomus kuuluu tilinpäätökseen erillisenä asiakirjana ja se täydentää tilinpäätöstietoja. Toimintakertomuksessa annetaan tiedot kirjanpitovelvollisen toiminnan kehittymistä koskevista tärkeistä seikoista. Nämä tärkeät seikat on arvioitava suhteessa toiminnan laatuun ja laajuuteen. Asunto-osakeyhtiöllä nämä tärkeät seikat poikkeavat yleensä liike-elämän tärkeistä seikoista ja asunto-osakeyhtiö saattaa esittää hyvinkin merkityksettömiltä tuntuvia asioita toimintakertomuksessaan. Mitä paremmin toimintakertomuksessa on esitetty asiat, sitä nopeammin sujuu yhtiökouros, jossa tilinpäätöstä käsitellään. (Manner 2005, 113.) Kirjanpitolain 3 luvussa säädetään toimintakertomuksen sisällöstä ja siitä milloin se tulee liittää tilinpäätökseen. Esimerkki toimintakertomuksesta on esitelty liitteessä 3.

Kirjanpitolain mukaan toimintakertomus tulee liittää tilinpäätökseen, jos ”kirjanpitovelvollisen liikkeeseen laskemat arvopaperit ovat arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetun julkisen kaupankäynnin tai sitä vastaavan kaupankäynnin kohteena Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion lainsäädännön alaisessa arvopaperipörssissä tai kirjanpitovelvollisen sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella on ylittynyt vähintään kaksi 9 §:n 2 momentissa tarkoitetuista rajoista. Toimintakertomuksessa on arvioitava kirjanpitovelvollisen toiminnan laajuuteen ja rakenteeseen nähden tasapuolisesti ja kattavasti merkittävimpiä riskejä ja epävarmuustekijöitä sekä muita kirjanpitovelvollisen liiketoiminnan kehittymiseen vaikuttavia seikkoja samoin kuin sen taloudellista asemaa ja tulosta.”

”Arvion tulee sisältää keskeisimmät tunnusluvut kirjanpitovelvollisen liiketoiminnan sekä taloudellisen aseman ja tuloksen ymmärtämiseksi. Tässä tarkoituksessa on myös esitettävä tunnusluvut ja muut tiedot henkilöstöstä ja ympäristötekijöistä sekä muista mahdollisista kirjanpitovelvollisen liiketoiminnassa merkityksellisistä seikoista. Tarvittaessa arviossa on esitettävä täydentävää tietoa ja lisäselvityksiä tilinpäätöksessä ilmoitetuista luvuista. Sen lisäksi, mitä 5 momentissa säädetään, toi-

mintakertomuksessa tulee esittää tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen ja arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä sekä selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta. Kirjanpitovelvollinen, joka ei ole 4 momentin nojalla velvollinen liittämään toimintakertomusta tilinpäätökseensä, voi laatia toimintakertomuksensa siten, että se sisältää vain edellä tässä momentissa tarkoitetut tiedot. Tilinpäätökseen kuuluvien ja siihen liitettyjen asiakirjojen on oltava selkeitä ja niiden on muodostettava yhtenäinen kokonaisuus.”. (KPL 1304/2004 3:1.) Yhteisölain nojalla asunto-osakeyhtiön on aina laadittava toimintakertomus. Lisäksi toimintakertomuksessa on annettava tiedot yhtiövästikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein sekä talousarvion toteutumista. (AOYL 809/1991 6:72, Leppiniemi 2005, 25.)

Kari Mantereen (2005, 111) mukaan hyvän kirjanpitotavan sekä oikeiden ja riittävien tietojen soveltaminen asunto-osakeyhtiöiden toimintakertomukseen edellyttää ainakin seuraavien lisätietojen esittämistä:

- kiinteistön perustiedot
- yhtiökokouksen päivämäärä, osanotto ja yhtiön toiminnan kannalta merkittävät päätökset
- hallituksen jäsenet ja kokousten lukumäärä, jäsenten vaihtuminen
- tietoja isännöitsijäntoimesta
- tilintarkastajat
- tietoja taloudesta: rahoitustilanne, maksuvalmius, lainojen hoito, lämpöenergian, veden ja sähkön kulutus sekä kulutuksien kehitys edellisiin vuosiin verrattuna
- tärkeimmät omaisuusvaatimukset
- tärkeimmät yhtiötä koskevat tuomioistuinten ja viranomaisten päätökset
- osakesiirrot
- talousarviovertailu
- vastikerahoituslaskelma
- lainaosuuslaskelma
- hankerahoituslaskelma.

Edellä kuvattu toimintakertomuksen sisältö on hyvin kattava. Kaikkia kohtia ei asunto-osakeyhtiöllä esiinny, ne kohdat joihin tietoa ei tule voi jättää pois.

### 3.4.2 Olennaiset tapahtumat tilikaudella, vastikkeiden periminen ja talousarvion esittäminen

Asunto-osakeyhtiöllä tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja tilikauden päättymisen jälkeen voisivat olla esim. muutokset hallituksen kokoonpanossa, isännöitsijän vaihtuminen, huoltoyhtiön tai talonmiehen vaihtuminen, suurehkot korjaukset, kaavamutokset, yhtiöjärjestyksen muutokset, vahingot, riita-asiat tai mahdolliset luottotappiot. Arvio tulevasta kehityksestä asunto-osakeyhtiöllä voi koskea seuraavaa tilikautta tai tulevia tilikausia, jos arvioiden esittämiselle on perusteita. Näitä perusteita voisi olla esim. kiinteistön kuntokartoitukset, koska samalla kiinteistölle on yleensä laadittu pitkän aikavälin korjaussuunnitelmia. Asunto-osakeyhtiöllä on harvemmin tutkimus- ja kehitystoimintaa, joten niitä ei tarvitse toimintakertomuksessa esittää. (Manner 2005, 113-116.)

Jos yhtiövastikkeita peritään eri tarkoituksiin (hoitokulujen kattamiseen hoitovastiketta, korkoja ja kuoletuksia varten rahoitusvastiketta sekä katon uusintaa tai muuta korjausta varten korjausvastiketta), on asunto-osakeyhtiölain mukaan kerrottava kunkin vastikkeen riittävydestä ja laadittava siitä erillislaskelma eli vastikerahoituslaskelma, jota voidaan kutsua myös jälki-, vastike- tai hoitolaskelmaksi. Tämä voidaan esittää toimintakertomuksessa siten, että tekstiosassa on tiedot vastikkeista ja niiden riittävydestä ja liitteenä on yksityiskohtaiset vastikerahoituslaskelmat. (Manner 2005, 113-116.)

Vastikerahoituslaskelma on tilinpäätöshetkelle eri vastiketuloista ja niillä katettavista menoista laadittava suoriteperusteinen rahavirtalaskelma. Vastikerahoituslaskelma on kumulatiivinen ja kattaa vastiketulojen ja niillä katettavien menojen kertymishistorian edellisiltä tilikausilta siirtyvällä yli- tai alijäämällä. Laskelman laatimisella varmistetaan se, että kullakin vastikkeella ja siihen liittyvillä muilla tuloilla katetaan vain niitä menoja, joihin vastiketta voidaan käyttää. Jos osakkailta peri-

tään vain yhtä vastiketta, ei erillistä vastikerahoituslaskelmaa vaadita. Laskelman tarkoituksena on turvata osakkaiden yhdenvertaisuus. Laskelmassa esitettävien erien tulee vastata tuloslaskelmassa ja taseessa esitettäviä tietoja ja laskelman osoittaman eri vastikkeiden kokonaisyli- tai alijäämän tulee täsmätä taseen osoittaman rahoitusaseman kanssa. (KILA 2005.)

Tiedot talousarvion toteutumisesta on suositeltavaa esittää siten, että tilikaudelle vahvistetun talousarvion rinnalla esitetään tilikaudella toteutuneet luvut. Vertailun helpottamiseksi toteutuneet luvut esitetään tuloslaskelman esittämistavan ja – tarkkuuden mukaisina. Talousarvion mukaisten ja toteutuneiden lukujen erotus esitetään omana sarakkeenaan. Jos toteutuneet luvut eroavat merkittävästi talousarvion mukaisista eristä, tulee erotukset selvittää toimintakertomuksessa tai sen liitteessä. (KILA 2005.)

Osakeyhtiölaissa on omat määräykset toimintakertomukseen sisällytettävillä tiedoille. Asunto-osakeyhtiöllä ei ole sellaista toimintaa, joten tässä niitä ei käsitellä. Sellaiset keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, joiden toimintaa osakeyhtiölaki säätelee, tulee sisällyttää osakeyhtiölain mukaiset tiedot toimintakertomukseensa.

### 3.5 Taseen ja tuloslaskelman liitetiedot

Kirjanpitolautakunnan päätöksen (1538/1998) mukaan asunto-osakeyhtiöillä on mahdollisuus laatia liitetiedot lyhennettyinä edellyttäen, että sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella ei ole ylitetty enempää kuin yksi kirjanpitolain 3 luvun 9 §:n rajoista. Lyhennettyinä liitetietoina on vähintään kerrottava: annetut pantit ja velan vakuudeksi annetut kiinnitykset, takaukset, vekseli-, takuu- ja muut vastuut sekä vastuusitoumukset; sekä peruste, jonka mukaista kurssia on käytetty muuttaessa ulkomaanrahan määräiset saamiset sekä velat ja muut sitoumukset Suomen rahaksi, jollei ole käytetty tilinpäätöspäivän kurssia. (KPA 1339/1997 2:11.)

Tilinpäätöksen laatijan tulee ottaa huomioon kirjanpitolain vaatimus oikeiden ja riittävien tietojen esittämisveloitteesta. Tilinpäätöksen laatijan tulee tätä taustaa vasten arvioida, antavatko lyhennetyt liitetiedot riittävän informaation yhtiön taloudellisesta asemasta ja veloitteista. Jotta saavutettaisiin oikeiden ja riittävien tietojen vaatimus, liitetiedot voidaan joutua antamaan minimivaatimusta laajempaan. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2005, 114-115.)

Tavallisimpia taseen eriä, joita liitetiedoissa esitetään, ovat kiinnitykset, tonttien ja rakennusten verotusarvot, oman pääoman muutokset, aineellisten hyödykkeiden muutokset sekä mahdolliset vuokravakuudet. Vuokravakuuksien ilmoittaminen liitetiedoissa on vapaaehtoista. Kiinnityksistä on esitettävä tiedot siitä, missä kiinnitetyt velkakirjat ovat. Vakuuksista voidaan esittää liitetiedoissa vastuiden yhteismäärä ja yksityiskohtaiset numero-, sijainti- yms. tiedot. Lisätietona voi olla myös mahdollinen vanhentumispäivä. Liitetiedoissa on esitettävä myös pysyvät rasitteet, vastuusitoumukset ja mahdollisista muista vastuista. Asunto-osakeyhtiössä pysyvät rasite voi olla esim. autopaikat, jotka ovat taloyhtiön omistamalla pysäköintitontilla. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätös 2003, 102-106.)

Tuloslaskelmaa koskevia liitetietoja voisi olla esim. tiedot hallitukselle ja isännöitsijälle suoritetuista palkkioista. Jos asunto-osakeyhtiö tekee suunnitelman mukaisia poistoja, tulee poistosuunnitelma antaa liitetiedoissa. Samoin liitetiedoissa on kerrottava mahdollinen arvonalennus. Edellä mainitut tilanteet ovat yleensä harvinaisia asunto-osakeyhtiöissä. Harvinaista on myös ”Pakolliset varaukset”, mutta jos niitä on ja niissä on tapahtunut muutoksia on muutokset ilmoitettava liitetiedoissa. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätös 2003, 90-91, Roininen & Salin 2003, 73.)

### 3.6 Talousarvio ja tuloksen suunnittelu

Talousarvio on asunto-osakeyhtiön toimintasuunnitelma. Talousarvion perusteella määrätään menojen kattamiseksi tarvittavat vastikkeet ja käyttökorvaukset. Talousarvion laatii tavallisesti isännöitsijä hallituksen ohjeiden mukaan. Talousarviota voidaan kutsua myös budjetiksi. Talousarvioon merkitään kaikki tilivuoden aikana yhtiölle syntyvät kulut sekä mahdolliset investoinnit ja niiden rahoitus. Yhtiökokous vahvistaa talousarvion. Talousarvion esitystavassa voi käyttää samaa mallia kuin tuloslaskelmassa. (Manner 2005, 200, Roininen & Salin 2003, 23.)

Hoitokulut lasketaan erikseen, koska ne katetaan hoitovastikkeilla ja käyttökorvauksilla. Tilikauden aikana syntyvät kulut lasketaan yhteen sekä muut tulot kuin osakkailta saatavat esim. vuokrat. Tällä tavalla saadaan selville kerättävä rahamäärä, joka jaetaan osakkaiden maksettavaksi yhtiöjärjestyksen mukaan. Jos taloyhtiön vanhoja kassavaroja halutaan käyttää kauden kuluihin, tehdään talousarviosta alijäämäinen. Jos taloyhtiössä halutaan kerryttää kassavaroja, määrätään vastike korkeammaksi kuin kaudella syntyvät kulut vaativat. Mikäli taloyhtiöllä on lainoja, niiden koroista, lyhennyksistä ja kuluista tehdään lainakohtainen erillinen talousarvio. Nämä erät katetaan pääomavastikkeilla sekä niistä mahdollisesti syntyneillä vanhoilla ylijäämillä. Kun tarvittava rahamäärä on saatu selville, se jaetaan vastikkeen määräytymisperusteen mukaan maksettavaksi niille osakkaille, joiden huoneistoihin laina kohdistuu. (Roininen & Salin 2003, 23.)

Talousarvion toteutumista tulee seurata tilikauden aikana. Mikäli tilikauden aikana tapahtuu suuria kustannusten ylityksiä tai alituksia, joilla on huomattava vaikutus hoitovastikkeen suuruuteen, hallitus on velvollinen tarkistamaan hyväksytyä talousarvioesitystään ja hyväksyttämään muutokset ylimääräisessä yhtiökokouksessa. (Manner 2005, 205-206.) Miten talousarvion saa suunniteltua juuri sopivaksi, että tulot riittävät kattamaan menot? Paula Helistenkankaan (19.9.2006) mielestä talousarvion tekeminen nykyaikana ei ole kovin vaikeaa. Hän katsoo sekä edellisen että kuluvan tilikauden talousarvioita ja niiden toteutuneisuutta ja kysyy mahdolliset hinnannmuutokset vesi- ja sähkölaitokselta. Nykyaikana tiedot hinnannmuutoksista saa helposti yhdestä paikasta eikä tarvitse soitella moneen paikkaan.

Talousarvio on pitkälti myös asunto-osakeyhtiön tuloksen suunnittelu, vaikka se tehdäänkin edellisen tilikauden lopussa. Jos talousarvio on hyvin suunniteltu, eikä suurempia yllätyksellisiä menoja ja hinnankorotuksia tilikauden aikana esiinny, asunto-osakeyhtiön ei tarvitse suunnitella tulosta uudelleen tilikauden päättyessä. Talousarvion toteutumisen seuranta tilikauden aikana hoidetaan pitämällä kirjanpito ajan tasalla ja oikein tehtynä. Isännöitsijä ja kirjanpitäjä yhdessä huolehtivat talousarvion seuraamisesta. Erillisiä välitilinpäätöksiä ei yleensä asunto-osakeyhtiöissä pidetä, näin vähennetään ylimääräisten kokousten määrää sekä isännöitsijän iltatöitä. Sellaiset asunto-osakeyhtiöt, jotka kuuluvat konserniin, tekevät välitilinpäätöksen. (P. Helistenkangas 23.10.2006.)

Asunto-osakeyhtiön tuloksen muodostaminen ei ole vaikeaa. Jos verotettavaa tuloa näyttäisi olevan tulossa enemmän kuin 30 euroa, sitä voi pienentää tekemällä poistoja rakennuksista ja maa-alueista (esim. piha-asfaltista) sen verran, ettei verotettavaa tuloa synny. Sen sijaan vastikkeesta vapaat kuukaudet eivät ole suositeltavia. Myös asuintalovarausta voidaan käyttää asunto-osakeyhtiön tuloksen tasaamista varten (P. Helistenkangas 23.10.2006, Manner 2005, 71-72.)

#### 4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN SIJOITUSMAHDOLLISUUDET

Asunto-osakeyhtiölaista ei löydy pykälää, joka kieltäisi toimimisen sijoittajana.

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 54 §:ssä on seuraavanlainen maininta:

” Hallituksen on huolehdittava siitä, että kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty.” Seuraavana tulee tarkastella asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestystä. Jos yhtiöjärjestyksessä ei kielletä sijoitustoimintaa, voi asunto-osakeyhtiö toimia sijoittajana. On kuitenkin otettava huomioon, ettei asunto-osakeyhtiön toimialaan sinänsä kuulu osakkeisiin sijoittaminen. Jos asunto-osakeyhtiö on sijoittanut osakkeisiin, tulee osakkeiden jollain tavoin palvella asunto-osakeyhtiön perustoimintaa. Tällä perustelulla asunto-osakeyhtiö voi sijoittaa esim. jätehuoltoyhtiön osakkeisiin. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätös-malli 2005, 98.) Käytännössä asunto-osakeyhtiöt ovat sijoittaneet mahdollisesti myös osakkeisiin, jotka eivät palvele yhtiön toimintaa. Koska laki ei nimenomaisesti kiellä sijoittamista osakkeisiin, voi asunto-osakeyhtiö sillä perusteella sijoittaa myös ”ei-palveleviin” osakkeisiin. (P. Helistenkangas 27.10.2006.)

Seuraavana tulee miettiä mihin tarkoitukseen asunto-osakeyhtiö haluaa sijoittaa varojaan. Haluaako taloyhtiö parantaa kassavarojensa hallintaa vai kenties varautua jo ennakkoon tuleviin remontteihin? Asunto-osakeyhtiöt eivät välttämättä harjoita tehokasta kassavarojen hallintaa. Ongelmaksi tässä muodostuu se, että rahat maakaavat tilillä ja inflaatio syö tilillä olevaa pääomaa. Jos rahaa kerätään tulevia remontteja varten, ne olisi hyvä rahastoida. Rahastoimalla varoja, ne ovat poissa tililtä eivätkä anna väärää kuvaa taloyhtiön lyhyenaikavälin maksuvalmiudesta, varallisuudesta ja remonttivalmiudesta. (Laurikainen 23.10.2006.)

Kassavarojen hallintaan sopii lyhyenkoron rahastot, joista on mahdollista saada varoja käyttöön jopa seuraavana pankkipäivänä. Lyhyenkoron rahastoilla turvataan rahan arvon säilyminen sitomatta varoja ajallisesti ja huolehditaan varoille päivän hinnan mukainen tuottotaso. Samalla säilytetään taloyhtiön maksukyky. (Laurikainen 23.10.2006.) Lyhyenkoron rahastoja on monenlaisia. Toisiin rahastoihin pääsee mukaan pienelläkin summalla ja toisiin rahastoihin tarvitaan isompi summa. Rahastoissa suositeltava minimisijoitusaika on 3 kuukautta ja sijoitusta voi muuttaa koska tahansa. Lyhyenkoron rahastot ovat matalariskisiä sijoituskohteita ja rahastosuuden arvo lasketaan jokaisena pankkipäivänä. Rahastoissa voi olla kahdenlaisia

osuuksia, tuotto-osuuksia ja kasvuosuuksia. Rahastojen varat sijoitetaan sijoitus- ja yritystodistuksiin, joukkolainoihin ja muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin. (Osuuspankki 2006a.)

Lyhyenkoron rahastoihin on mahdollista saada automaattinen katteensiirtopalvelu. Tällöin yrityksen likvidien varojen sijoittaminen sujuu vaivattomasti. Palvelussa yrityksen tilin saldo tarkistetaan sovittuna ajankohtana. Mikäli saldo ylittää valitun saldorajan, siirretään kate sijoitusrahastoon. Katteensiirron jälkeen tilille jää rahausuma, joka on määritelty katteensiirtosopimuksessa. (Laurikainen 23.10.2006.)

Mikäli asunto-osakeyhtiö pystyy ja haluaa sijoittaa pidemmälle aikavälille, yksi mahdollisuus voi olla kapitalisaatiosopimus. Se on suunniteltu yritysten, kuntien, seurakuntien ja muiden yhteisöjen sijoitustarpeisiin. Sopimuksessa yhdistyvät rahasto- ja vakuutussijoittamisen edut, vaikka siihen ei sisälly vakuutusturvaa eikä vakuutettua henkilöä. Sopimuksen tuotto liitetään pääomaan ja maksetaan joko sopimuksen erääntyessä tai takaisinostettaessa. Samaan kapitalisaatiosopimukseen ei voi tehdä lisäsijoituksia ja sopimusajan tulee olla vähintään 5 ja enintään 10 vuotta. Säästöt voidaan nostaa kokonaan tai osittain ennen sopimusajan päättymistä. Mikäli säästöt nostetaan ennen sopimusajan päättymistä, nostosta peritään takaisinostosakko, joka määräytyy alkuperäisen sopimusajan ja nostohetken perusteella. Kapitalisaatiosopimuksen tuotto on veronalaista korkotulona, joten asunto-osakeyhtiö saattaa joutua maksamaan veroa. (Osuuspankki 2006b.)

Nykyään suurin osa vastikkeesta menee kiinteistöveroon ja kunnallisiin maksuihin. Vastikkeita ei enää haluta nostaa ja tulevia remontteja varten ei kerätyistä vastikkeista välttämättä jää rahastoitavaa, joten sijoittamalla varojaan asunto-osakeyhtiö voi parantaa maksuvalmiuttaan tulevia remontteja varten. (Peltola 2005, 9-11.) Asunto-osakeyhtiöllä on monia mahdollisuuksia sijoittaa varojaan, jos osakkaat vain haluavat. Varoja voi sijoittaa erilaisille määräaikaisille tuottotileille, joissa korko on parempi kuin käyttötilissä. Lisäksi on joukkovelkakirjalainat, aiemmin mainitut osakkeet ja rahastot sekä jatkuva säästäminen. Jatkuva säästäminen toisi taloyhtiölle etuja. Jatkuvalle säästämiselle voitaisiin ainakin osittain rahoittaa suuremmat remontit. Osakkeenomistajalle jatkuva säästäminen toisi etua siinä mielessä, että

asunnon arvo nousisi. Arvonnousu edellyttäisi että säästöön laitettavaa osuutta käsiteltäisiin pääomasijoituksena. Silloin ei asunto-osakeyhtiön tarvitse maksaa veroakaan. Jos osakkeenomistaja haluaa myydä osakkeensa ja taloyhtiössä on jatkuvasti säästetty, tuo se lisäarvoa myyntihintaa ja mahdollisesti menee helpommin kaupaksi, koska ostaja huomaa että taloyhtiössä on mietitty asioita etukäteen. (Laurikainen 23.10.2006.)

Jos asunto-osakeyhtiö ei halua harjoittaa sijoittamista, voi yhtiö käyttää varojaan muullakin tavalla. Asukkaiden viihtyvyyttä voidaan parantaa vaikka hankkimalla yhteinen pihakeinu. Seuraavan vuoden talousarvio laaditaan alijäämäiseksi ja piha-keinuun tarvittava rahamäärä otetaan edellisen tilikauden kassavaroista tai voittovaroista. Tällä tavalla rahat ei turhaan makaa arvottomana pankkitilillä, vaan ne saadaan käyttöön ja asukkaiden viihtyvyys paranee. Osakkaiden on tietenkin suosituttava hankkeeseen. Mikäli kaikki osakkaat eivät suostu sijoittamiseen, määräänemmistö voittaa.

## 5 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ LAHDEN RUUKINPUISTON VAROJEN KÄYTTÖ

### 5.1 Ruukinpuiston esittely

Asunto-osakeyhtiö Lahden Ruukinpuisto sijaitsee Lahdessa Kärpäsän kaupunginosassa. Asunto-osakeyhtiö käsittää 20 huoneistoa ja 2 taloa, jotka ovat valmistuneet vuonna 1987. Yksi huoneisto on taloyhtiön hallinnassa (talonmiehen asunto) ja se on vuokrattu. Taloyhtiö omistaa tontin, jolla talot ovat ja rakennustyyppi on kerrostalo. Huoneistojen lisäksi autopaikkoja on 14, ne ovat osakkeenomistajien hallussa ja lisäksi on 4 vieraspaikkaa. Taloyhtiöllä ei ole omaa talonmiestä, vaan huoltoyhtiö Kiinteistöpalvelu Oy Hollola vastaa kunnossapidosta. Isännöitsijänä toimii Reim Lahti Oy:stä Paula Helistenkangas. (Ruukinpuiston tilinpäätös 2005.) Taloyhtiön talous on hyvällä pohjalla eikä suurempia remontteja ole odotettavissa. Tiedossa on, että jonain vuonna on tulossa parvekkeiden etuseinien remontti.

## 5.2 Ruukinpuiston varojen käyttö

Edellisessä luvussa käsiteltiin asunto-osakeyhtiön mahdollisuuksia toimia sijoittajana sekä millä muulla tavalla asunto-osakeyhtiö voisi käyttää ylimääräisiä varojaan. Sijoitustoiminnasta esitettiin muutama esimerkki, jotka voisivat sopia myös Ruukinpuistolle, asiaan tosin tarvittaisiin osakkeenomistajien päätös. Ruukinpuisto voisi parantaa kassanhallintaansa lyhyenkoron rahastojen avulla. Kapitalisaatiosopimus on tällä hetkellä liian arvokas ja rahaa sitova, ettei se tule kysymykseen. Taloyhtiö voisi harjoittaa pidempiaikaista sijoittamista esimerkiksi tuottotilien avulla, joilta voi tarvittaessa siirtää rahaa pankkitilille.

Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä ovat keskustelleet taloyhtiön varojen käytöstä. Esillä on ollut mm. varojen rahastointi, mutta yksimielisyyteen rahastoinnista ei ole päästy. Toistaiseksi varat ovat jääneet tilille. Edellisen vuoden talousarviosta on tehty tarkoituksella alijäämäinen, jotta saataisiin käytettyä varoja. Tulevissa yhtiökokouksissa voisi ottaa uudelleen esille varojen käytön. Isännöitsijä ei ole halukas siihen, että joltain kuukaudelta jätettäisiin vastike perimättä eikä vastikkeiden alentaminenkaan ole kovin hyvä tapa. Varoja on tietenkin oltava tilillä yllättävien menojen varalle.

## 6 YHTEENVETO

Tutkimuksen tavoitteena oli käsitellä asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä sekä toimimista sijoittajana. Tutkimuksessa käsiteltiin myös vähän isännöitsijän roolia ja tehtäviä asunto-osakeyhtiössä sekä asunto-osakeyhtiön hallintoa ja tuloksen suunnittelua. Haastatteluista oli paljon apua tutkimusta tehdessä etenkin sijoitusosuudessa.

Tutkimuksen perusteella asunto-osakeyhtiön tilinpäätös muodostuu taseesta, tuloslaskelmasta, taseen ja tuloslaskelman liitetiedoista ja toimintakertomuksesta aivan kuten yrityksenkin tilinpäätös. Erona yritykseen on taseen ja tuloslaskelman kaavat. Yrityksen käyttämät kaavat eivät sinällään sovellu asunto-osakeyhtiölle, joten asunto-osakeyhtiöllä on käytössään kiinteistön hallinnan tase-kaava ja kiinteistön tuloslaskelma-kaava. Toimintakertomuksessaan asunto-osakeyhtiö antaa enemmän yksityiskohtaisempia ja vähäisiltäkin tuntuvia tietoja kuin yritys. Liitetietoja asunto-osakeyhtiöllä on yleisesti ottaen vähän. Asunto-osakeyhtiön ja yrityksen merkittävien ero on siinä, että yrityksen on tarkoitus tuottaa voittoa kun taas asunto-osakeyhtiö pyrkii välttämään voiton muodostumista. Kun tilinpäätöstä asunto-osakeyhtiössä tehdään, voi yhtiö soveltaa pienen kirjanpitovelvollisen määräyksiä tilinpäätökseensä.

Asunto-osakeyhtiöllä ei ole yleensä pakollisia varauksia ja vapaaehtoisista varauksista yleisin on asuintalovaraus, jonka avulla asunto-osakeyhtiö voi tehdä remonteja. Asunto-osakeyhtiön oma pääoma jakautuu sekä sidottuun että vapaaseen pääomaan, aivan kuten tavallisessa osakeyhtiössäkin. Asunto-osakeyhtiön pääoman erillä on erilainen käyttötarkoitus kuin osakeyhtiön, poikkeuksena rakennusrahasto, joka toimii samalla periaatteella kuin osakeyhtiön ylikurssirahasto.

Tutkimuksen edetessä selkiytyi isännöitsijän tärkeys asunto-osakeyhtiössä. Vaikka isännöitsijä toimii hallituksen antamien ohjeiden mukaan, on hänen työnsä erittäin tärkeää asunto-osakeyhtiölle. Nykyään isännöitsijät ovat päteviä ja saavat tarvittaessa lisäkoulutusta, joten monen taloyhtiön päivittäiset asiat sekä tilinpäätökset ovat asianmukaisesti hoidettu

Asunto-osakeyhtiöllä ei välttämättä ole paljon ylimääräisiä varoja tilillään, mutta kassanhallinnan avuksi ja maksuvalmiuden parantamiseksi asunto-osakeyhtiö voi sijoittaa varojaan lyhyenkoron rahastoihin. Muunlainenkin sijoittaminen on mahdollista asunto-osakeyhtiöllä. Asunto-osakeyhtiöiden tulisi huomioida tämä mahdollisuus etenkin parantamaan kassanhallintaansa. Käytännössä harva asunto-osakeyhtiö sijoittaa osakkeisiin tai harjoittaa pitkän aikavälin säästämistä. Isännöitsijän tulisi olla ajan tasalla ja olisi hyvät tietää jotain sijoittamisesta, tosin nykypäivänä pankkien sijoitushenkilöt auttavat mielellään sijoitusasioissa sekä löytämään juuri sopivan sijoituskohteen.

Tutkimuksen perusteella Ruukinpuistolle voisi suositella sijoittamista lyhyenkoron rahastoihin. Sijoituksen avulla se voisi parantaa maksuvalmiuttaan, tai taloyhtiö voisi ehkä tehdä pidemmän aikavälin säästösuunnitelman. Näin voitaisiin jo etukäteen varautua tulossa olevaan parvekeremonttiin eikä mahdollisesti tarvitsisi ottaa lainaa pankista tai ainakaan lainan ei tarvitsisi olla niin suuri. Sijoittamiseen tarvittaisiin osakkeenomistajien suostumus ja hallituksen päätös.

Tutkimuksen aikana ilmeni ongelmia lähteiden luotettavuuden suhteen sekä joidenkin asioiden ristiriitaisuutta. Ristiriitaisuutta ilmeni mm. sijoittamisessa. Toisessa lähteessä kerrottiin, että asunto-osakeyhtiö voi sijoittaa osakkeisiin vain siinä tapauksessa, jos ne palvelevat asunto-osakeyhtiön toimintaa. Isännöitsijän mielestä asunto-osakeyhtiö voi sijoittaa myös sellaisiin osakkeisiin jotka eivät palvele asunto-osakeyhtiön toimintaa. Tämä ristiriitaisuus on ehkä tulkittavissa niin, että asunto-osakeyhtiö voi sijoittaa mihin vain ja edellytyksenä on, mihin osakkeenomistajat haluavat sijoittaa. Osakkeista saatavat osingot tuskin ovat niin isoja, että veroja täytyisi sen vuoksi maksaa.

Asunto-osakeyhtiöstä voisi tehdä muitakin tutkimuksia, jos vain tutkijalla riittää mielenkiinto asiaan. Tulossa on uusi asunto-osakeyhtiölaki mahdollisesti vuoden 2008 aikana. Lakiuudistuksesta voisi saada uuden tutkimusaiheen, kun vertailtaisiin vanhaa ja uutta lakia ja niiden eroavaisuuksia. Tutkimusta varten selatuissa asunto-osakeyhtiöön liittyvissä lehdissä oli taloyhtiön hallitus puheenaiheena. Siitä voisi myös saada uuden tutkielman aiheen, millainen on hyvä ja toimiva hallitus. Jatko-tutkimus Ruukinpuiston kohdalla voisi liittyä jollain tavalla parvekeremonttiin.

## LÄHTEET

### **Painetut lähteet**

AOYL 809/1991 Asunto-osakeyhtiölaki.

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätös. 2003. KHT-Media Oy Helsinki. Uudistettu 5. painos. Gummerus Kirjapaino Jyväskylä 2003.

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli uudistuneen kirjanpitolain mukaan. 2005. KHT-Media Oy Helsinki. Edita Prima Oy Helsinki 2005.

Asunto-osakeyhtiön isännöintitehtävälueetelo. 2004. Suomen Kiinteistöliitto. Päijät-Paino Oy Lahti 2004.

Hirsjärvi, Sirkka – Remes, Pirkko – Sajavaara, Paula 1997. Tutki ja kirjoita. Tammer-Paino Oy Tampere 1997.

KPA 1339/1997 Kirjanpitoasetus.

KPL 1304/2004 Kirjanpitolaki.

KILA 1538/1998 Kirjanpitolautakunnan lausunto kirjanpitolain soveltamisesta asunto-osakeyhtiöön ja keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön.

KILA 1736/2004 Kirjanpitolautakunnan lausunto uudisrakennuksen luovutustaseen kone- ja kalustokirjauksista.

KILA 1706/2003 Kirjanpitolautakunnan lausunto ylimitoitettujen pääomavastikkeiden kirjaamisesta asunto-osakeyhtiössä.

KILA 2005 Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä 12.4.2005.

Laki asuintalovarauksesta verotuksessa 846/1986.

Manner, Kari 2005. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Gummerus Kirjapaino Oy Jyväskylä 2005.

Norri, Matti - Palsala, Arto 2002. Asuntoyhtiö 2002 käytännön käsikirja. Tammer-Paino Oy Tampere 2002.

Roininen, Anne – Salin, Marjo 2003. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja, Helsinki Edita Prima Oy.

### **Artikkelit**

Furuhjelm, Marika. 2005. Korjaushankkeiden rahoittaminen taloyhtiöissä. Suomen Kiinteistölehti 7/005, 113-116.

Kallio, Liisa. 2005. Isännöinnin huipulle kolmiportaisen koulutusjärjestelmän avulla. Suomen Kiinteistölehti 7/2005, 56-58.

Kuhanen, Petteri. 2004. Korkeimman oikeuden linjaus taloyhtiöiden vesimaksuihin. Suomen Kiinteistölehti 10/2004, 46.

Leppiniemi, Jarmo. 2005. Toimintakertomus. Tilisanomat 1/2005, 25.

Peltola, Teemu P. 2005. Jääkö remontteihin enää tarpeeksi rahaa? Vastikkeista yli puolet julkisiin maksuihin. Kiinteistö ja isännöitsijä 3/2005, 9-11.

Pujals, Mia. 2006. Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus. Suomen Kiinteistölehti 7/2006, 83.

## **Painamattomat lähteet**

Helistenkangas, P. AIT isännöitsijä. REIM Lahti Oy, paula.helistenkangas@reimgroup.com 23.10.2006.

Helistenkangas, P. AIT isännöitsijä. REIM Lahti Oy, paula.helistenkangas@reimgroup.com 27.10.2006.

Helmi 2006. Liiketalousopisto Helsinki Malmi. Opinnäytetyöohje[viitattu 21.10.2006]. Saatavissa:

<http://www.mkol.fi/opiskelijapalvelut/opinnaytetyo/ohje.htm>

Osuuspankki 2006a [viitattu 25.10.2006]. Saatavissa:

<https://www.op.fi/op?cid=150110509>

Osuuspankki 2006b [viitattu 25.10.2006]. Saatavissa:

<http://opinet.op.fi/opinet?cid=120033516>

Taloyhtiö 2006 [viitattu 21.10.2006]. Saatavissa:

<http://www.taloyhtio.net/lakitieto/lainsaadanto/asuminen/default.html>

Verohallinnon julkaisu 79.06. Asunto- ja kiinteistöyhteisön verotus. Veroilmoituksen 4 täyttöohjeet. [viitattu 22.10.2006]. Saatavissa:

<http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=4732;254285>

## **Haastattelut**

Laurikainen, Iikka. Sijoituspäällikkö. Orimattila Osuuspankki. Erkontie 11, 16300 Orimattila. Haastattelu 23.10.2006.

Helistenkangas, Paula. AIT isännöitsijä. REIM Lahti Oy, Aleksanterinkatu 7 2.krs, 15100 Lahti. Haastattelu 19.9.2006.

Asunto-osakeyhtiö Lahden Ruukinpuiston tilinpäätös 1.1.-31.12.2005.