

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutusohjelma
Laskentatoimi

Mari Partanen

Korjaushankkeiden käsittely asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksessä

Opinnäytetyö 2014

Tiivistelmä

Mari Partanen

Korjaushankkeiden käsittely asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksessä, 65 sivua

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden koulutusohjelma

Laskentatoimi

Opinnäytetyö 2014

Ohjaaja: lehtori Teija Launiainen, Saimaan ammattikorkeakoulu

Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia, miten korjaushankkeita tulisi käsitellä asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksessä. Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, miten hankkeet olisi hyvän kirjanpitoivan mukaisesti esitettävä. Lisäksi opinnäytetyössä tarkasteltiin erityyppisten korjaushankkeiden kirjanpidollista käsittelyä ja sitä, millaisia vaikutuksia näillä eri käsittelytavoilla on yhtiön tilinpäätökseen ja tilikauden tuloksen muodostumiseen. Opinnäytetyössä käytettiin apuna REIM Imatra Oy:n asiakkaina toimivien asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätösmateriaaleja.

Aiemmin luodulla teorialla oli tärkeä merkitys tässä tutkimuksessa. Asunto-osakeyhtiöiden kirjanpitoon liittyvä kirjallisuus, sekä voimassaolevat lait ja asetukset muodostivat pohjatiedot ja näkökulman havainnointiaineiston tarkastelulle. Havainnointimateriaalina käytettiin asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksiä ja muita korjaushankkeisiin liittyviä raportteja. Opinnäytetyön empiirinen osa perustuu tästä materiaalista tehtyihin havaintoihin. Tavoitteena oli selvittää, miten korjaushankkeen näkyvät tilinpäätöksen eri osissa. Korjaushankkeiden käsitteilyvaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia tutkittiin Asunto Oy X:ssä suoritettun linjasaneerauksen avulla.

Opinnäytetyön johtopäätöksenä voidaan todeta, että kiinteistöalan erityisluonne asettaa erityisvaatimuksia tilinpäätöksen laadintaan. Asunto-osakeyhtiöissä on varmistettava tilinpäätöksen riittävä informatiivisuus. Korjaushankkeilla on suuri merkitys asunto-osakeyhtiön toimintaan sekä talouteen, ja näin ollen myös tilinpäätökseen. Korjaushankkeiden tilinpäätöskäsittely ei aina ole selkeää, sillä käsittelytapa riippuu täysin hankkeen luonteesta ja laajuudesta. Asunto-osakeyhtiöllä voi olla useita mahdollisia tapoja käsitellä korjaushankkeisiin liittyviä tuottoja ja kustannuksia. Tätä opinnäytetyötä voidaan hyödyntää asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelun apuvälineenä ja informaatiolähteenä korjaushankkeiden kirjanpidollista käsittelyä varten.

Asiasanat: asunto-osakeyhtiö, tilinpäätös, korjaushanke, aktivointi, rahastointi

Abstract

Mari Partanen

Renovation projects in the financial statement of a housing company, 65 pages

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Accounting

Bachelor's Thesis 2014

Instructor: Ms Teija Launiainen, Senior Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences

The purpose of the study was to examine the accounting treatment of renovation projects in housing companies. The aim of this thesis was to find out how renovation projects should be presented in the financial statement of a housing company. The aim was also to find out the various options for treatment of renovation projects and to study what kind of impact these different options have on the profit of the accounting period.

Existing theories have an important part in this study. Information for the theory part of the thesis was gathered from literature related to accounting in housing companies together with existing laws and regulations. Material for this thesis was collected from the financial statements of housing companies. The empirical part of the thesis is based on the findings of these financial statements. Different options for treatment of renovation projects have been examined through a pipeline renovation which was carried out in housing company under this study.

Based on the findings of this study it can be said that the unique nature of the real estate sets specific requirements for the preparation of the financial statement. It should be ensured that the financial statement provides sufficient information about the renovation projects. The results of the study show that housing companies have many options for the accounting treatment of renovation projects because the treatment varies, depending on the extent of repair.

Keywords: housing company, financial statement, renovation, capitalization, transfer to reserves

Sisältö

| | |
|---|----|
| Sisältö | 4 |
| 1 Johdanto | 5 |
| 2 Asunto-osakeyhtiö | 7 |
| 2.1 Toiminta ja kunnossapitovastuut | 8 |
| 2.2 Toimielimet ja korjaushankkeista päättäminen | 11 |
| 2.3 Verotus ja verotettava tulo | 13 |
| 2.4 Asunto-osakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös | 14 |
| 2.5 Tulojen ja menojen kirjauserusteet ja jaksottaminen | 16 |
| 3 Asunto-osakeyhtiön tuloksenhallinta | 19 |
| 3.1 Tilinpäätöstilanteet ja kuluvaraston merkitys | 19 |
| 3.2 Asunto-osakeyhtiön tavoitetilinpäätös | 20 |
| 3.3 Tilinpäätössuunnittelukeinot | 21 |
| 4 Korjaushankkeet asunto-osakeyhtiössä | 24 |
| 4.1 Vuosikorjaukset | 25 |
| 4.2 Perusparannukset | 26 |
| 4.3 Suurehkot korjausmenot | 28 |
| 4.4 Ennakkomaksujen käsittely | 30 |
| 5. Rahoitus ja rahastointimenettely | 31 |
| 5.1 Yhtiövastikkeet | 31 |
| 5.2 Hanke- ja lainaosuudet | 33 |
| 5.3 Vieras pääoma ja avustukset | 35 |
| 5.4 Korjaushankkeiden rahastointimenettely | 37 |
| 6 Korjaushankkeiden esittäminen tilinpäätöksessä | 39 |
| 6.1 Toimintakertomus | 40 |
| 6.2 Tuloslaskelma | 45 |
| 6.3 Tase | 47 |
| 6.4 Toimintakertomuksen liitteet ja erillislaskelmat | 51 |
| 6.5 Liitetiedot | 54 |
| 6.6 Korjaushankkeen käsittelyvaihtoehdot - Asunto Oy X | 55 |
| 7 Yhteenveto | 61 |
| Taulukot | 63 |
| Lähteet | 64 |

1 Johdanto

Asunto-osakeyhtiössä asuminen on melko yleistä Suomessa. Vuoden 2013 lopussa Suomessa oli 2 906 000 asuntoa, joista 44 prosenttia oli kerrostaloasuntoja. Tällä hetkellä noin puolet suomalaisista asuu kerros- tai rivitaloasunnossa. Asuntokannan kasvu on kuitenkin hidastunut edellisistä vuosikymmenistä. Eniten asuntoja rakennettiin 1970- ja 1980-luvulla. (Tilastokeskus 2014, 4 – 6.) Tällöin rakennettujen yhtiöiden peruskorjausikä sijoittuu 2010- ja 2020 – luvuille. Kun asuntokanta vanhenee, samalla myös korjaustarve asunto-osakeyhtiöissä kasvaa. Tilastokeskuksen tilastoinnin mukaan vuonna 2002 asunto-osakeyhtiöiden korjauskustannukset olivat yhteensä 640,6 miljoonaa euroa. (Tilastokeskus 2005.) Vuonna 2012 korjauksia tehtiin yhteensä 1 176,0 miljoonalla eurolla. (Tilastokeskus 2013.) Kustannukset lähes kaksinkertaistuvat kymmenen vuoden aikana.

Asunto-osakeyhtiöiden toiminta poikkeaa oleellisesti perinteistä liiketoimintaa harjoittavista yrityksistä. Asunto-osakeyhtiöt omistavat ja hallinnoivat kiinteistöjä, ja niiden omistuspohjan muodostavat osakkeenomistajat. Asunto-osakeyhtiöiden toiminnan tarkoituksena ei ole voiton tuottaminen. Kulujen ja tuottojen on oltava tasapainossa, ja tarkoituksena on välttää verotettavan tulon muodostuminen. Toiminnan luonne asettaa erityisvaatimuksia myös tilinpäätöksen laadintaan. Korjaushankkeet ovat yleisin suuri kuluerä asunto-osakeyhtiöiden tilikauden aikana. Hankkeiden käsittelyyn vaikuttavat korjauksen luonne ja laajuus. Erityyppisille korjaushankkeille on määritelty erilaiset verotukselliset ja kirjanpidolliset käsittelytavat.

Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, miten korjaushankkeita tulisi käsitellä asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksessä. Tavoitteena on tutkia, miten hankkeet näkyvät tilinpäätöksen eri osissa ja mitä tietoja korjauksista tulisi hyvän kirjanpito-tavan mukaan esittää. Lisäksi tarkastellaan korjaushankkeiden eri käsittelyvaihtoehtoja ja sitä, millainen vaikutus eri vaihtoehtoilta on tilikauden tuloksen muodostumiseen. Tavoitteena on kuvata korjaushankkeiden käsittelyä ja etsiä selityksiä sille, miksi niitä tulisi käsitellä juuri kyseisellä tavalla.

Tarkastelun kohteeksi on rajattu asunto-osakeyhtiö, ja havainnointimateriaalina on käytetty ainoastaan asunto-osakeyhtiöiden kirjanpito- ja tilinpäätösmateriaaleja. Asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksen laadinta poikkeaa muista yhtiömuodoista niiden toiminnan erityisluonteen takia. Kaikki muut yhtiömuodot, myös muut kiinteistöjen hallintaan perustuvat yhtiöt, on jätetty tarkastelun ulkopuolelle. Kohteena on ollut vain yhtiöitä, jotka määritellään pieniksi kirjanpitovelvollisiksi. Pienen kirjanpitovelvollisen tilinpäätöksellä on osittain eri sisältövaatimukset verrattuna niihin yhtiöihin, jotka ylittävät pienelle kirjanpitovelvolliselle asetetut rajat. Tutkimuksessa ei ole otettu kantaa rajoja ylittävien yhtiöiden tilinpäätöksen sisältövaatimuksiin.

Korjaushankkeen käsittelymenetelmä ei aina ole yhdenvertainen yhtiön osakkeiden kannalta. Menetelmät vaikuttavat eri tavoin esimerkiksi taloyhtiössä asuviin osakkaisiin ja sijoittajaosakkaisiin. Tässä opinnäytetyössä korjaushankkeita on tarkasteltu yhtiön kirjanpidon ja tilinpäätöksenlaadinnan näkökulmasta. Huomioon ei ole otettu eri sidosryhmien vaatimuksia tai sitä, mikä olisi yksittäisen ryhmän näkökulmasta kannattavinta, vaan tavoitteena on ainoastaan selvittää, miten korjauksia on säännösten mukaan käsiteltävä ja millainen vaikutus näillä käsittelytavoilla on yhtiön tulokseen.

Tutkimusote on aineistolähtöinen. Teoriassa on vahva osuus tutkimuksen tavoitteen saavuttamisessa, sillä lait ja muut määräyksen muodostavat periaatteet ja näkökulman havainnointiaineiston tarkastelulle. Aineistoa on kerätty havainnoiden avulla asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksiä ja muita korjaushankkeisiin liittyviä raportteja. Havainnoinnin kohteena on ollut useita yhtiöitä ja erityyppisiä korjauksia. Materiaaleja on käytetty hyväksi korjaushankkeiden tilinpäätöskäsittelyä havainnollistavissa esimerkeissä. Havainnoitavista tilinpäätöksistä ja korjaushankkeisiin liittyvästä teoriaosuudesta on muodostettu yhtenäinen kokonaisuus, jossa selvitetään korjaushankkeiden vaihtoehtoiset käsittelytavat sekä se, miten korjaushankkeet käytännössä esitetään asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksessä. Korjaushankkeen eri käsittelyvaihtoehtoja on käyty läpi esimerkkikorjaushankkeen avulla.

Opinnäytetyön toimeksiantajana on REIM Imatra Oy. REIM Imatra Oy on vuonna 2006 perustettu ISA–auktorisoitu yksityinen ja riippumaton isännöitsijätoimis-

to, joka tarjoaa asiakkailleen isännöinti-, kiinteistömanagerointi-, taloushallinto- ja vuokrasopimusten hoitopalveluita. REIM Imatra Oy:n palveluihin kuuluu perinteisten isännöintipalvelujen lisäksi esimerkiksi vuokralaisten hankinta, vuokra- tuottolaskelmat, sijoitetun pääoman tuoton laskenta sekä kannattavuusanalyysit. Taloushallintopalveluihin kuuluu muun muassa kirjanpito-, reskontra-, laskutus-, palkanlaskenta-, maksuliikenne- ja verotuspalvelut. (REIM Group 2014.)

Opinnäytetyön aihe tuli esille REIM Imatra Oy:n isännöitsijöiltä. Korjaushankkeiden tilinpäätöskäsittely ei ole aina selkeää. Tuottojen ja kulujen käsittely, esimerkiksi korjaushankkeisiin liittyvät aktivoinnit ja rahastoinnit, vaikuttavat merkittävästi toisiinsa eivätkä näiden käsittelytavat saa olla ristiriidassa keskenään. Opinnäytetyön havainnointiaineistona on käytetty REIM Imatra Oy:n asiakkaina toimivien asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätösmateriaaleja. Korjaushankkeen eri käsittelyvaihtoehtoja tarkastellaan Asunto Oy X:ssä suoritettuna linjasaneerauksen avulla. Kaikki havainnoinnin kohteena olleet yhtiöt on pidetty anonyymeinä.

2 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on yhtiö, jonka toiminnan tarkoituksena on yhden tai useamman rakennuksen tai rakennuksen osan omistaminen ja hallinta. Käytännössä asunto-osakeyhtiöt voivat siis olla suuria, yhdestä tai useammasta kerrosta- losta muodostuvia kokonaisuuksia, tai yksittäisiä rivi- pari sekä omakotitaloja. Asunto-osakeyhtiö on aina asunto-osakeyhtiölain alainen yhtiö. Lain mukaan yhtiö määritellään asunto-osakeyhtiöksi, jos sen hallitsemien rakennusten huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneis- toiksi. Laskettaessa asuinkäytössä olevaa lattiapinta-alaa käytetään laskentape- rusteena kaikkia yhtiön hallinnassa olevien rakennusten huoneistoja.

Kaikilla asunto-osakeyhtiöillä on oltava yhtiöjärjestys, josta ilmenee yhtiön pe- rustiedot, omaisuus sekä omaisuuden jakautuminen eri osakkeisiin. Asunto- osakeyhtiölain mukaan yhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkei- den kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. Yhtiöjärjestyk-

sessä määrätään osakkeiden oikeuksista tietyn huoneiston tai tilan hallintaan. Asunto-osakeyhtiön omistuspohjan muodostavat osakkeenomistajat. (AsOYL 1:2 §; Sillanpää & Vahtera 2011, 31.)

2.1 Toiminta ja kunnossapitovastuut

Asunto-osakeyhtiön perusrakenne muistuttaa tavallista osakeyhtiötä, mutta sen toiminta poikkeaa merkittävästi perinteisistä liiketoimintaa harjoittavista yhtiöistä. Yritysten toiminnan pääasiallisena tavoitteena on tavallisesti voiton tuottaminen. Asunto-osakeyhtiöiden tarkoituksena on tyydyttää osakkeenomistajien asumistarpeet, kattaa toiminnasta aiheutuvat kustannukset ja huolehtia omistamansa kiinteistön ylläpidosta. Asunto-osakeyhtiöt eivät siis tavoittele voittoa tai liiketoiminnan kasvua. Yhtiön hallinnoimien tilojen vuokrausta lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiöt eivät tavallisesti harjoita sellaista toimintaa, joka käsiteltäisi elinkeinotoimintana.

Vuokratulot riittävät hyvin harvoin kattamaan taloyhtiön toiminnasta aiheutuvia kustannuksia. Liiketoimintaa harjoittavilla yhtiöillä juoksevat tulot tulevat yrityksen asiakkailta. Koska asunto-osakeyhtiöillä ei ole liiketoiminnasta syntyvää tulorahoitusta, varat investointeihin kerätään suoraan omistajilta tai rahoitetaan yhtiölainan avulla. Asunto-osakeyhtiöt keräävät menojen kattamiseen tarvitsemansa varat yhtiön omistajilta eli osakkailta. Osakkaat sekä sijoittavat tarvittavan pääoman että kerryttävät yhtiön juoksevat tulot. Osakkaat ovat asunto-osakeyhtiölain mukaan velvollisia maksamaan yhtiövastikkeita. Vastikkeet ovat maksuja, joiden avulla yhtiö kattaa hallinnoimiensa rakennusten ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. Osakkaat maksavat yhtiövastiketta aina yhtiöjärjestyksessä määritellyn vastikeperusteen mukaisesti. Vastikeperusteena voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä tai jonkin hyödykkeen kuten veden, sähkön tai lämmön kulutus.

Asunto-osakeyhtiöissä päätökset tehdään yhtiökokouksessa osakkeenomistajien äänten enemmistöllä, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Osakkeenomistajat ovat keskenään yhdenvertaisia, ja yhtiön kaikki osakkeet tuottavat lähtökohtaisesti samat oikeudet. Yhtiö on osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö. Asunto-osakeyhtiön varallisuus pidetään erillään osakkaiden varalli-

suudesta. Yhtiön velkoja ei voida periä sen osakkeenomistajilta, eikä omistajien velkoja yhtiöltä.

Kunnossapito ja korjaushankkeet ovat olennainen osa asunto-osakeyhtiöiden toimintaa. Kunnossapitoa on lähtökohtaisesti kaikki yhtiön rakennusten ylläpitoon kuuluva toiminta, kuten vuosikorjaukset ja myös kustannuksiltaan suuret peruskorjaushankkeet, joissa kiinteistön laatutaso ei olennaisesti nouse. Olennaisesti asumiskustannuksiin vaikuttavista kunnossapitoon liittyvistä toimenpiteistä päätökset tekee yhtiökokous. Jos korjaus nostaa rakennuksen laatutasoa, eli kyseessä on perusparannus, tehdään päätös aina yhtiökokouksessa äänten enemmistöllä. Vähäisemmät toimet kuuluvat yhtiön hallituksen ja isännöitsijän päätettäväksi.

Yhtiö vastaa kiinteistön kunnossapidosta siltä osin, kuin se ei kuulu osakkeenomistajille. Kunnossapitovastuusta osakkaan ja yhtiön kesken on säädetty asunto-osakeyhtiölaissa. Asunto-osakeyhtiölain säännöistä voidaan kuitenkin joissakin tapauksissa poiketa, yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Yhtiöjärjestyksestä voidaan muuttaa yleensä yhtiökokouksen määräenemmistön päätöksellä, mutta joissakin tapauksissa vaaditaan tiettyjen tai kaikkien osakkaiden suostumus.

Alla vastuunjakotaulukko (Taulukko 1.), jossa on eritelty kohteittain kustannusvastuun jakautuminen yhtiön ja osakkaan välillä.

| Kohde, tehtävä | Kustannusvastuu | Huomautuksia |
|--|-----------------|-----------------|
| Ovet | | |
| Huoneiston ulko-ovi ja parvekkeen uloin ovi | yhtiö | |
| Huoneiston sisäovet ja ulko.oven "tuplaovi" | osakas | |
| Postiluukku | yhtiö | |
| Käyttölukko (huoneiston ovi ja parvekeovi) | yhtiö | |
| Lukon sarjoitus | osakas | |
| Turvalukko (osakkaan tai asukkaan asennuttama) | osakas | tapauskohmainen |
| Varmusketju, ovisilmä ja saranatavit | osakas | |
| Saranoiden voitelu ja tiivistäminen | osakas | |
| Ovensuljin (huoneiston sisäpuolella) | osakas | |
| Ovenpysäytin ja aukipitolenkki (huoneiston ulkopuolella) | yhtiö | |
| Nimikilpi | yhtiö | |
| Lisäavainten hankinta | osakas | |
| Ikkunat | | |
| Ulkopuite ja karmin ulkopuoliset osat | yhtiö | |
| Sisä- ja välipuite | osakas | |
| Tiivistäminen | osakas | |
| Ulkopuitteiden käynti ja heloitus | yhtiö | |
| Sisäpuitteiden käynti ja heloitus | osakas | |
| Ulkolasi | yhtiö | |
| Sisä- ja välilasi | osakas | |

| Huoneiston seinä, katto ja lattiapinnoitteet | | |
|---|--------|-----------------|
| Seinien, sisäkattojen ja lattioiden pintarakenteet | osakas | |
| Alakatot, sisärappaukset ja tasoitepinnat | osakas | |
| Kiinteät kalusteet (esim. kaapistot ja hyllystöt) | osakas | |
| Märkätilat ja saunaosastot | | |
| Seinä-, katto- ja lattiapinnoitteet | osakas | |
| Vedeneristeet | yhtiö | |
| Kiinteät kalusteet (esim. lauteet) | osakas | |
| Parvekkeet | | |
| Parvekekaiteen sisäpuoliset pintarakenteet | osakas | |
| Parvekekaiteen ulkopuoli | yhtiö | |
| Parvekelattian pinnoite | osakas | |
| Parvekelattianvedeneriste | yhtiö | |
| Julkisivun osat (takaseinä ja sivuseinät) | yhtiö | |
| Vedenpoistoreittien puhtaanapito | osakas | |
| Parvekelasituksen hankinta ja kunnossapito | osakas | tapauskohtainen |
| Vesilämmityslaitteet | | |
| Patterien ilmaaminen ja säätäminen käsipyörällä | osakas | |
| Patteriventtiilit ja "juuriventtiilit" | yhtiö | |
| Painovoimainen ilmanvaihto | | |
| Poistoilmaventtiilien puhdistus | osakas | |
| Korvausilmaventtiilien puhdistus sisäpuolelta | osakas | |
| Poistoilmaventtiilien asennus, korjaus ja säätö | yhtiö | |
| Ilmanvaihtokanavien puhdistus | yhtiö | |
| Korvausilmaventtiilien asennus ja korjaus | yhtiö | |
| Suodattimet (sisäpuolelta vaihdettavissa olevat) | osakas | |
| Koneellinen ilmanvaihto | | |
| Korvausilmaventtiilit | yhtiö | |
| Suodattimet, huoneiston sisäpuolella olevat osat | osakas | |
| Suodattimet, huoneiston ulkopuolella olevat osat | yhtiö | |
| Kanavien puhdistus | yhtiö | |
| Liesikupu | yhtiö | |
| Liesikuvun rasvasuodattimen uusiminen ja puhdistus | osakas | |
| Vesi- ja viemärlaitteet | | |
| Sekoittimet | yhtiö | |
| Suihkuletku ja käsisuihku | osakas | |
| WC-istuin huuhtelulaitteineen | yhtiö | |
| Pesuallas | osakas | |
| Kylpyamme ja porealtaat | osakas | |
| Pesukonehana (jos "normaalivaruste") | yhtiö | tapauskohtainen |
| Pesukone- ja astianpesukonehana (lisävaruste) | osakas | |
| Vesilukkojen ja lattiakaivojen puhdistus | osakas | |
| Viemäritukosten avaus | yhtiö | |
| Sähkölaitteet | | |
| Lamput, sulakkeet ja sytyttimet huoneistossa | osakas | |
| Valaisimet ien ja valaisinkuvut huoneistossa | osakas | |
| Pistorasiat ja kytkimet | yhtiö | |
| Huoneiston ryhmäkeskus (sulaketaulu) | yhtiö | |
| Huoneiston sisäsähköjohdot ja tiedonsiirtojohdot | yhtiö | |
| Sähkölämmityslaitteet | yhtiö | |
| Lämminvesivaraaja | yhtiö | |
| Saunan kiuas ohjauskeskuksineen | osakas | |
| Autolämmityspistorasia | yhtiö | |
| Kodinkoneet | osakas | |
| Turva-, huolto- ja ilmoitinjärjestelmät | yhtiö | |
| Palovaroitin | osakas | |
| Tietoliikennejärjestelmät | | |
| Yhteisantennilaitteet ja antennirasia | yhtiö | |
| Puhelinverkko | yhtiö | |
| Puhelinjohtojen ja antennirasioiden lisäys | osakas | |
| Asunnon varusteet | | |
| Takka ja uuni | osakas | |

| | | |
|-----------------------------------|--------|--|
| Verhotanko | osakas | |
| Kaapistot ja hyllystöt | osakas | |
| Saunan lauteet | osakas | |
| Asunnon irtaimiston vakuuttaminen | osakas | |
| Asunnon rajattu piha-alue | | |
| Puut | yhtiö | |
| Aita | yhtiö | |

Taulukko 1. Vastuunjakotaulukko. Helsingin Seudun Isännöitsijät Oy.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja pitää huolta huoneistonsa sisäosien ja muiden osakkeiden perusteella hallinnassaan olevien tilojen kunnosta. Yhtiö vastaa kiinteistön ulkopuolisista korjauksista sekä rakenteista johduttavista sisäpuolisista vioista. Yhtiö pitää kunnossa myös huoneistoon asennetut lämpö-, sähkö-, vesi- ja muut tällaiset johdot ja kanavat, jotka on asennettu huoneistoihin samantasoisina. (Alanen & Vuorenlusta 2007, 75–77; Salin 2011, 11–12; Heinonen 2012, 17–18; Furuholm & Haarma 2013, 9–10.)

2.2 Toimielimet ja korjaushankkeista päättäminen

Asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin on yhtiökokous, johon kaikki osakkeenomistajat kutsutaan. Varsinaisia yhtiökokouksia on vuosittain joko yksi tai kaksi sen mukaan, miten yhtiöjärjestyksessä on määrätty. Varsinaisten kokousten välillä voidaan pitää ylimääräisiä yhtiökokouksia tarvittaessa. Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitellään lain määräämiä asioita, kuten tilinpäätöksen ja talousarvion vahvistaminen, hallituksen ja tilintarkastajien valinnat, vastuuvapaudet hallitukselle ja isännöitsijälle päättyneeltä toimikaudelta. Yhtiökokous päättää kaikista yhtiön toiminnan kannalta merkittävistä ja olennaisesti asumiseen ja asumiskustannuksiin vaikuttavista asioista. Tavallisesti yhtiökokouksessa jokainen osake tuottaa yhden äänen, ja päätökseksi tulee yleensä se mielipide, joka on saanut enemmistön annetuista äänistä. Yhtiöjärjestyksessä voi olla määräyksiä, jotka poikkeavat näistä säännöistä.

Yhtiökokous valitsee asunto-osakeyhtiölle hallituksen, jonka tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Asunto-osakeyhtiöllä on aina oltava hallitus. Hallituksen päätösvaltaan kuuluvat vuosittaiset kunnossapitotoimenpiteet. Hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen sellaisiin toimenpiteisiin, jotka vaikuttavat olennaisesti huoneistojen käyttämiseen, vastikkeiden maksuun tai muihin huoneistojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Yleensä ei ole selvästi määriteltä sitä, kuinka suurista korjauksista

hallitus voi tehdä päätöksen. Korjausten kustannukset eivät kuitenkaan voi ylittää hyväksyttyä talousarviota eikä niillä ei voi olla olennaista vaikutusta asuminen kustannuksiin.

Asunto-osakeyhtiöllä voi olla isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä on siitä määräys tai yhtiökokous on tehnyt siitä päätöksen. Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta sekä hoitaa yhtiön päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijällä on oikeus edustaa yhtiötä toimivaltaansa kuuluvissa asioissa sekä päättää tavanomaisista korjaustoista, jotka eivät ylitä yhtiön vuosibudjettia. Päätökset tehdään yleensä yhteistyössä hallituksen puheenjohtajan kanssa. Isännöitsijä voi tehdä päätöksiä myös sellaisista toimenpiteistä, joita ei niiden kiireellisyyden vuoksi voida käsitellä yhtiökokouksessa. (Hekkanen 2005, 3–6; Salin 2011, 23–30.)

Kunnossapidosta eli kiinteistöä ylläpitävästä toiminnasta päätetään yksinkertaisella äänten enemmistöllä yhtiökokouksessa. Kiinteistöä uudistavista toimenpiteistä eli perusparannuksista, lisärakentamisesta ja lisäalueiden hankinnasta voidaan myös päättää yhtiökokouksessa yksinkertaisella enemmistöllä, mikäli uudistusta voidaan pitää tavanomaisena ja sillä saatetaan rakennus vastamaan kunkin ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia. Tavanomaisuuden käsite muuttuu ajan kuluessa teknisten järjestelmien ja muun kehityksen mukana. Tavanomaisuutta arvioidessa otetaan huomioon rakentamiseen liittyvä normisto sekä kiinteistön sijaintipaikkakunnan ja alueen yleinen taso. Arviointi on tehtävä aina hankekohtaisesti. Tavanomainen uudistus voi tällä hetkellä olla esimerkiksi lämmitysjärjestelmän muuttaminen talokohtaisesta keskuslämmityksestä kaukolämpöön, mutta esimerkiksi jäähdytysjärjestelmän rakentamista ei toistaiseksi voida pitää tavanomaisena hankkeena.

Tavanomaisuuden lisäksi osakkeenomistajien maksuvelvollisuus ei saa muodostua kohtuuttoman suureksi. Tämäkin on arvioitava tapauskohtaisesti. Silloin kun on kysymys yhtiölle välttämättömästä kunnossapitotoimesta, päätös korjauksesta on mahdollinen ja laillinen, vaikka osakkaiden maksurasitus kasvaisikin selvästi. Kohtuullisuutta voidaan arvioida esimerkiksi sen perusteella, kuinka paljon uudistus vaikuttaa osakkeenomistajan kuukausittain maksettavan vastikkeen määrään. Kunnossapidon ja uudistustöiden kustannukset jaetaan kaikkien

osakkeenomistajien maksettavaksi yhtiöjärjestyksen mukaisella vastikeperusteella. Niistä uudistuksista, joita ei voida pitää tavanomaisina, päätetään samalla tavalla yhtiökokouksen äänten enemmistöllä. Tällaisissa hankkeissa vastiketta voidaan periä kuitenkin vain niiltä osakkailta, jotka siihen suostuvat. (Furuhjelm, Kempinen & Pujals 2011, 18–20.)

2.3 Verotus ja verotettava tulo

Asunto-osakeyhtiöiden toiminnan verotus tapahtuu tuloverolain mukaan. Tuloverotuksessa verovelvollisten toiminta jaotellaan kolmeen eri tulolähteeseen, jotka ovat elinkeinotulolähde, maataloustulolähde ja henkilökohtainen tulolähde. Asunto-osakeyhtiöiden ei katsota harjoittavan elinkeinotoimintaa. Asunto-osakeyhtiöiden toiminta perustuu kiinteistöjen omistamiseen ja hallintaan, jota verotetaan henkilökohtaisen tulolähteen toimintana. Tuloverolaissa on kuitenkin viittauksia elinkeinoverolakiin, jonka seurauksena yhtiöiden verotuskysymykset noudattavat osittain elinkeinoverolain periaatteita. (Alanen & Vuorenlusta 2007, 207; KHT-yhdistys 2011, 26.)

Pääsääntöisesti kaikki yritykset tekevät vuosittain veroilmoituksen toiminnastaan. Veroilmoituksessa ilmoitetaan eriteltynä veronalaiset tulot, niistä tehtävät vähennykset ja yhtiön varat ja velat verovuoden päättyessä. Asunto-osakeyhtiöiden ilmoittamisvelvollisuutta on rajoitettu. Tämä tarkoittaa sitä, että tietyissä tilanteissa yhtiön ei tarvitse tehdä veroilmoitusta. Jotta veroilmoitus voidaan jättää antamatta, seuraavien edellytysten on täytyttävä:

- Kaikkien asunto-osakeyhtiön osakkeiden on oikeutettava asuinhuoneistojen hallintaan. Yhtiön omistuksessa ja hallinnassa voi asuinhuoneistojen lisäksi olla myös osakkaiden käytössä olevia varastoja, autotalleja tai muita rakennuksen osia.
- Yhtiön tuottojen on muodostuttava ainoastaan osakkailta saaduista yhtiövastikkeista, rahastosuorituksista, käyttömaksuista sekä vähäisistä korko- tai osinkotuloista.
- Tilikauden verotettavan tulon on oltava tappioiden vähentämisen jälkeen alle 30,00 euroa.

- Yhtiöllä on oltava vähintään toinen tilikausi. (Verohallinto 2010; KHT-yhdistys 2011, 34–35.)

Asunto-osakeyhtiöt pyrkivät välttämään verotettavan tulon syntymisen. Tilinpäätöksen ja verotettavan tulon muodostumisen suunnittelulla on asunto-osakeyhtiöissä suuri merkitys. Jos asunto-osakeyhtiön tilinpäätös laaditaan siten, että verotettava tulo jää alle 30,00 euron, tuloveroa ei panna maksuun eikä yhtiön tarvitse antaa veroilmoitusta. Verotettava tulo ei aina ole yhtä suuri kuin tilikauden kirjanpidollinen tulos, sillä kaikki menot eivät välttämättä ole vähennyskelpoisia, eivätkä kaikki tulot veronalaisia. Suurin osa asunto-osakeyhtiön normaalista toiminnasta syntyvistä tuloista on veronalaisia ja kirjanpitoon kirjatut kulut vähennyskelpoisia. (Salin 2011, 92.)

Tulon veronalaisuutta ja menon vähennyskelpoisuutta koskevat säännökset ovat hyvin yhteneväiset elinkeinoverolaissa ja tuloverolaissa. Asunto-osakeyhtiöiden tulot ja menot jaksotetaan elinkeinoverolain säännösten mukaisesti. Asunto-osakeyhtiöillä tavallisimpia veronalaisia tuloja ovat osakkailta perityt vastikkeet ja vuokrat. Yleisimmät vähennyskelpoiset menot ovat lämmityksestä, vedestä, puhtaanapidosta sekä kiinteistön huollosta ja korjauksesta aiheutuvat menot. Myös käyttöomaisuudesta aiheutuvat kulut kuten kiinteistövero ja käyttöomaisuuden poistot ovat vähennyskelpoisia menoja. (Tomperi 2013, 161.)

2.4 Asunto-osakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös

Vaikka asunto-osakeyhtiöt eivät harjoita liiketoimintaa, ne ovat kirjanpitolain perusteella velvollisia suorittamaan kirjanpidon kirjanpitolain mukaisella tavalla. Kirjanpitolain 1 luvun 1§:n mukaan osakeyhtiöt, eli siis myös asunto-osakeyhtiöt, ovat aina kirjanpitovelvollisia niiden toiminnan luonteesta riippumatta. (KPL 1:1.)

Kirjanpidon avulla asunto-osakeyhtiö hallitsee ja seuraa tilikauden aikana syntyviä tuloja ja menoja. Tilinpäätös on yhteenveto tilikaudenaikaisesta kirjanpidosta. Se kuvaa tilikauden toiminnan tulosta ja taloudellista asemaa tilikauden päättyessä. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös ja toimintakertomus laaditaan kirjanpitolain ja asunto-osakeyhtiölain säännösten mukaan. Asunto-osakeyhtiölain

vaatimukset tilinpäätöksen sisällön ja jälkilaskelmien osalta ovat kirjanpito- ja osakeyhtiölakia laajemmat. Tällä varmistetaan osakkaalle riittävä tiedonsaanti omasta asumisyhtiöstään. (Salmi & Rekola-Nieminen 2004, 13.)

Kaikkiin kirjanpidon ja tilinpäätöksen laadinnassa esiin tuleviin tilanteisiin ei ole suoraa sovellusohjetta kirjanpitolaissa. Kirjanpitolaissa on määritelty yleisperiaatteet juoksevan kirjanpitoon ja tilinpäätöksen laadintaan. Nämä yleisperiaatteet ovat hyvän kirjanpitotavan ja yleisten tilinpäätösperiaatteiden noudattaminen, sekä oikeaa ja riittävää kuvaa koskeva vaatimus. Näiden sisältämiä periaatteita noudattamalla pyritään siihen, että kirjanpito ja tilinpäätös olisi oikein laadittu ja että ne antaisivat kirjanpitolain vaatiman kuvan kirjanpitovelvollisen tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. (Leppiniemi 2011, 68.)

Kirjanpitolain mukaan tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja tilinpäätöksen liitetiedot. Lisäksi siihen kuuluu rahoituslaskelma, mikäli yhtiöllä on rahoituslaskelman laatimisvelvollisuus. Jokaisesta taseen, tuloslaskelman ja rahoituslaskelman erästä on esitettävä vertailutieto myös edelliseltä tilikaudelta. Näiden lisäksi asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä täydentää aina toimintakertomus. Toimintakertomuksessa on kirjanpitolain edellyttämien tietojen lisäksi selvitettävä yhtiövastikkeen käyttö sekä talousarvion toteutuminen. Näitä tietoja varten laaditaan liitteenä vastikelaskelmat ja talousarviovertailu. Asunto-osakeyhtiölain alaisen yhtiön on tilinpäätöstä laadittaessa otettava kirjanpitolain säännösten lisäksi huomioon asunto-osakeyhtiölain vaatimukset tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sisällöstä. Asunto-osakeyhtiölain tilinpäätöstä koskevissa säännöksissä on huomioitu asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteet. (KHT-yhdistys 2011, 14–15.)

Tilikauden aikaiset tulot ja menot kirjataan tuloslaskelmaan. Tuloslaskelma on vähennyslaskumuotoinen laskelma, josta näkyy tilikauden voitto tai mahdollinen tappio. Asunto-osakeyhtiöt käyttävät omaa tuloslaskelmakaavaa. Kiinteistön hallintaan toimintansa perustavat kirjanpitovelvollisen tuotot jaetaan kiinteistön tuottoihin, rahoitustuottoihin ja satunnaisiin tuottoihin. Kulut jaetaan luottotappioihin ja oikaisueriin, kiinteistön hoitokuluihin, poistoihin ja arvonalentumisiin, rahoituskuluihin ja satunnaisiin kuluihin. Kirjanpitolaissa on säädetty yleisperiaatte menojen jakoa varten. Tuotoista vähennetään vuosikuluina tuloslaskelmassa

sellaiset menot, joista ei todennäköisesti kerry enää tulevaisuudessa niitä vastaavaa tuloa. Menot jaetaan tilikauden tuloslaskelmassa vähennettäviksi kuluiksi ja taseeseen merkittäviksi aktiivoiksi. (Leppiniemi 2011, 99, 142.)

Aktivoitavien menojen lisäksi taseeseen merkitään yhtiön omaisuus ja velat. Tase kuvaa siis yhtiön taloudellista asemaa tilinpäätöspäivänä. Kirjanpitoasetuksessa on vain yksi tasekaava, jota käyttävät kaikki kirjanpitovelvolliset. Taseen saldot eivät nollaannu tilikauden vaihtuessa. Velat ovat velkoina myös seuraavalla tilikaudella, ja omaisuus siirtyy seuraavalle tilikaudelle edellisen tilinpäätöksen arvoisena. Tuloslaskelman tilin saldot puolestaan nollaantuvat tilikauden vaihtuessa, koska tuloslaskelma laskee yhden vuoden tulosta. (Salmi & Rekola-Nieminen 2004, 19–20.)

Muut asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen osat ovat toimintakertomus, tilinpäätöksen liitetiedot sekä jälkilaskelmat. Asunto-osakeyhtiölaissa on määritelty vaadittu sisältö toimintakertomukselle. Asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksessa kerrotaan esimerkiksi tiedot tärkeistä tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen, arvioidaan todennäköistä tulevaa kehitystä sekä selvitetään yhtiön tulosta ja taloudellista asemaa. Liitetiedot täydentävät tuloslaskelmaa ja tasetta sekä antavat tarpeelliset lisätiedot, jotta tilinpäätös antaisi kirjanpitolain vaatimat oikeat ja riittävät tiedot toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Jälkilaskelma eli vastikerahoituslaskelma täydentää toimintakertomusta. Vastikerahoituslaskelma on tilinpäätöshetkelle eri vastiketuloista ja niillä katettavista menoista laadittava rahavirtalaskelma, josta selviää eri tarkoituksiin perittyjen yhtiövastikkeiden käyttö. Sen tarkoituksena on varmistaa, että vastiketta on käytetty vain siihen tarkoitukseen, jota varten se on kerätty. (Salin 2011, 102–110.)

2.5 Tulojen ja menojen kirjausperusteet ja jaksottaminen

Kiinteistöalalla tilikauden aikaisessa kirjanpidossa käytetään tavallisesti maksuperustetta ja tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä tapahtumat kirjataan suoriteperusteen mukaan. Maksuperusteisesti kirjatessa tapahtuma kirjataan silloin, kun varsinainen maksu on tapahtunut. Kun käytetään suoriteperustetta, kirjausperusteena on maksuvelvollisuuden syntyminen. Suoriteperustetta käytettäessä tulot ja menot on jaksotettava niin, että ne kohdistuvat oikealle tilikaudelle. Mak-

suvelvollisuus syntyy menojen kohdalla silloin, kun tavara tai palvelu vastaanotetaan ja tulojen kohdalla myyjällä on oikeus maksuun silloin kun suorite luovutetaan. Asunto-osakeyhtiöissä suoritteet ovat käytännössä tavallisesti erilaisia asumispalveluita. Tulot muodostuvat vastikkeista, käyttökorvauksista ja vuokrista. Näiden tapauksessa osakkaan tai vuokralaisen maksuvelvollisuus syntyy siinä kuussa, jota kyseinen maksu koskee.

Asunto-osakeyhtiöiden tilikauden aikaisessa juoksevassa kirjanpidossa käytetään tavallisesti sekä maksu- että suoriteperustetta rinnakkain. Osa liiketapahtumista kirjataan käyttäen maksuperustetta ja osa suoriteperusteisesti. Esimerkiksi taloyhtiön menot voidaan kirjata maksuperusteisesti tiliotetta hyödyntäen, mutta vastiketuetot saatetaan puolestaan kirjata suoriteperusteisesti, jotta yhtiön vastikemaksujen tilanne pysyy kuukausitasolla ajantasaisena. Maksuperusteella kirjatut tapahtumat on muutettava tilinpäätöshetkellä suoriteperusteisiksi, sillä asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätös laaditaan aina suoriteperusteen mukaan. (Heinonen 2012, 28–31.)

Tilinpäätöksessä on varmistettava, että yhtiön keräämät tuotot, kuten hoito- ja pääomavastikkeet, vuokrat sekä käyttökorvaukset, ovat kertyneet yhtiölle. Jos tuloja puuttuu, eli esimerkiksi vastikkeita on vielä maksamatta, kirjataan nämä maksamatta olevat tulot saamisiin. Samalla periaatteella yhtiön tilikaudelle kuuluvat maksamattomat menot on kirjattava velkoihin. Sellaiset menot, joista on saatu lasku, kirjataan ostovelkoihin ja muut maksamattomat menot siirtovelkoihin. Suoriteperusteen käyttöä edellytetään myös tuloverotuksessa. (Salin 2011, 87–88.)

Tilikauden tuotoksi lasketaan ainoastaan ne vastikkeet, jotka yhtiökokous on tilikauden aikana päättänyt periä. Vastikkeiden tosiasiallisella maksulla ei ole merkitystä. Tilinpäätöshetkellä maksamatta olevat vastikkeet merkitään taseeseen saataviksi sekä ennakoon maksetut vastikkeet vieraaseen pääomaan velaksi. Vastikkeet voivat joskus olla yli- tai alimitoitettuja niillä katettaviin menoihin nähden. Tällä ei myöskään ole tulouttamisen kannalta merkitystä. Tuotoina tuloslaskelmassa esitettäviä vastikkeita ei voida jaksottaa tilikaudelle kohdistuvien kulujen suuruiseksi, jos niiden määrä ei näin menetellen vastaa yhtiö-

kokouksen päätöstä tilikauden aikana perittävistä vastikkeista. Tämän katsotaan olevan hyvän kirjanpitolaitoksen vastaista. (Kirjanpitolautakunta 2010, 14.)

Kiinteistöjä hallitsevien yhtiöiden keskeisin usealle verovuodelle ja tilikaudelle jaksotettava meno on rakennuksen hankintameno ja muut rakennukseen liittyvät hankinnat, kuten koneet ja laitteet. Nämä ovat yhtiön käyttöomaisuutta. Käyttöomaisuuteen luetaan elinkeinoverolain mukaan pysyvään käyttöön tarkoitetut hyödykkeet, kuten maa-alueet, arvopaperit, rakennukset, koneet ja kalustot. Hankintamenolla tarkoitetaan hyödykkeen hankinnasta ja valmistuksesta johtuvia menoja, kuten ostohinta, varainsiirtovero tai rakentamisesta aiheutuneet kustannukset. Hankintamenoon rinnastetaan myös tietyt käyttöomaisuuden korjaushankkeet, kuten perusparannusmenot ja verovelvollisen vaatimuksesta suurehko korjausmenot.

Käyttöomaisuuden hankintameno jaksottamisesta verotuksessa on säädetty elinkeinoverolaissa. Myös tuloverolain mukaan verotettavat asunto-osakeyhtiöt noudattavat elinkeinoverolain poistoja koskevia säännöksiä. Kirjanpitolaki edellyttää, että pysyvien vastaavien hankintameno kirjataan vaikutusaikanaan poistoina kuluksi. Tavallisesti poistot on tehtävä ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaisesti. Asunto-osakeyhtiöt poikkeavat tästä pääsäännöstä, sillä niiden toiminta perustuu kiinteistön hallintaan. Tällaisten yhtiöiden on mahdollista tehdä käyttöomaisuuden poistot ilman ennalta laadittua suunnitelmaa. (KHT-yhdistys 2011, 26–27; Tomperi 2013, 110–113.)

Kirjanpitolaki edellyttää, että käyttöomaisuuden hankintameno aktivoidaan. Aktivoinnilla tarkoitetaan menojen kirjaamista taseen vastaaviin eli yhtiön omaisuuden lisäykseksi. Aktivointi voidaan tehdä sellaisesta menosta, jonka odotetaan tuottavan yhtiölle tuloa useamman tilikauden aikana. Aktivoiduilla menoilla on siis aina pitkäaikainen merkitys yhtiölle. Tavallisia yhteen tilikauteen kohdistuvia vuosikuluja ei voida aktivoida, sillä niistä ei todennäköisesti enää kerry niitä vastaavaa tuloa. Aktivoinnin edellytyksenä on aina vastaisen tulon odotus. (Leppiniemi 2011, 130, 152.)

3 Asunto-osakeyhtiön tuloksenhallinta

Tilinpäätöksen suunnittelu alkaa tilikauden talousarvion laadinnasta. Silloin pystytään jo arvioimaan tulevia tuottoja ja kustannuksia sekä pyritään saamaan kuva siitä, kuinka suureksi tilikauden tulos mahdollisesti muodostuu. Osa tilinpäätössuunnittelusta tapahtuu jo tilikauden aikana, tietyt toimenpiteet suoritetaan vasta tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä.

3.1 Tilinpäätöstilanteet ja kuluvaraston merkitys

Kun tilinpäätöstä laaditaan, pyritään tavallisesti siihen, että tilikauden tulos olisi halutun suuruinen. Tavoitetulos määritellään yleensä tilikauden voittona tai verotettavana tulona. Tulokseen voidaan vaikuttaa yhtiölle muodostuvan kuluvaraston avulla. Kuluvarastoon kuuluvat sellaiset menot, joiden kohdalla tilinpäätöksen laatijalla on mahdollisuus päättää, käsitelläänkö ne tilikauden kuluna vai aktivoidaanko ne taseeseen. Kuluvarastoon kuuluvat myös sellaiset aiemmin kirjatut vähennykset, jotka tilinpäätäjän on mahdollista palauttaa verotettavaan tuloon. Kuluvaraston muodostavat asunto-osakeyhtiössä tavallisesti käyttöomaisuuden poistot ja asuintalovarauksen muodostamis- ja purkamismahdollisuus. Tavoitetulos asettuu minimi- ja maksimituloksen väliseen joustovaraan. Minimituloksella tarkoitetaan sellaista tulosta, jossa yhtiö käyttää hyväksi koko kuluvarastonsa. Maksimitulos on asunto-osakeyhtiöissä tavallisesti 30 euroa, sillä tätä suuremmasta tuloksesta yhtiötä verotetaan.

Tilinpäätöstä, jossa tavoitetulokseen päästään, kutsutaan ei-kriittiseksi tilinpäätökseksi. Tällaisessa tilanteessa kuluvarasto on riittävä ja yhtiöllä on tarpeeksi mahdollisuuksia vaikuttaa tulokseensa. Kulukirjausmahdollisuuksia on vähintään yhtä paljon, kuin yritys tarvitsee päästäkseen tavoitetulokseensa. Tilanne, jossa tilikauden tulos on tavoitetulosta suurempi tai pienempi, kutsutaan kriittiseksi tilinpäätökseksi. Tällöin kuluvarasto on käytetty loppuun eli käyttöomaisuuden poistot, varaukset ja muut kulukirjaukset on tehty täysimääräisinä.

Yhtiöllä on mahdollisuus vaikuttaa omaan kuluvarastoonsa. Kuluvarastoa syntyy yleensä automaattisesti normaalin toiminnan seurauksena. Asunto-osakeyhtiöillä normaaliin toimintaan kuuluu rakentaminen ja kaluston hankkiminen, joiden seurauksena käyttöomaisuuden poistopohja kasvaa. Rakentami-

seen liittyy usein myös aktivointimahdollisuus, eli yhtiön on mahdollista vaikuttaa siihen, kirjataanko kuluja tuloslaskelmaan vai viedäänkö ne taseeseen. Kuluvarastoa on mahdollista kasvattaa tarkoituksellisesti tekemällä investointeja. Investoinnit on tehtävä hyvissä ajoin tilikauden aikana, jos todetaan, että tilinpäätös tulee olemaan kriittinen. Investoinnit sitovat aina rahaa, ja rahasta on maksettava korkoa, joten kuluvaraston hankinnassa on otettava huomioon myös kannattavuusnäkökulma. (Tomperi 2013, 198–200.)

3.2 Asunto-osakeyhtiön tavoitetilinpäätös

Asunto-osakeyhtiöt eivät tavoittele toiminnallaan voittoa. Toiminta pyritään tavallisesti hoitamaan mahdollisimman taloudellisella tavalla ja asumiskustannukset halutaan pitää alhaisina. Tämä kustannusten minimointi on olennaista asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksessä. Asunto-osakeyhtiöitä verotetaan niiden virallisen tilinpäätöksen perusteella. Tämän vuoksi asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksen laadinnassa tuloksenhallinnalla ja tilinpäätöksen suunnittelulla on suuri merkitys. Yhtiön tuottojen ja kulujen on oltava tasapainossa. Tilinpäätökset suunnitellaan niin, ettei taloyhtiö joutuisi maksamaan välittömiä veroja. Tavallisesti taloyhtiöillä, joiden tilat ovat pääasiassa asumiskäytössä, välittömiä veroja ei muodostu maksettavaksi. (Manner & Suulamo 2008, 231.)

Kun tilinpäätöstä laaditaan, päätetään tilinpäätöstileille ensin ne erät, joissa laajalla ei ole harkinnanvaltaa. Tämän perusteella saadaan selville alustava tulos, jonka avulla voidaan selvittää tulostavoite. Asunto-osakeyhtiöillä tavoitetulos on tavallisesti alle 30 euroa verotuksen välttämiseksi. Tarkoituksellista ei kuitenkaan aina ole päästä nollatulokseen. Joskus asunto-osakeyhtiöissä tilinpäätökset laaditaan tarkoituksellisesti tappiollisiksi tilinpäätössuunnittelutarkoituksessa. Kun tulostavoite on selvillä, selvitetään, kuinka paljon kuluja voidaan vielä kirjata. Tässä käytetään hyödyksi yhtiön kuluvarastoa. Tilinpäätöksen laadintatilanteessa tuloksensäätelymahdollisuuksia ei pystytä lisäämään, sillä tilinpäätöksen laatija ei voi vaikuttaa jo aiemmin tilikauden aikana syntyneiden menojen ja tulojen määrään. Tilinpäätöksessä on ratkaistava se, missä järjestyksessä yhtiölle muodostunutta kuluvarastoa käytetään. (Tomperi 2013, 201–208.)

Asunto-osakeyhtiön veronalaisten tuottojen ja vähennyskelpoisten kulujen on oltava tasapainossa. Tuottojen ja kulujen ajoittaminen ja niiden välisen tasapainon säilyttäminen on käytännössä kuitenkin vain harvoin mahdollista. Varoja on kerättävä etukäteen jo ennen menojen syntymistä, jotta yhtiö selviytyy vaadituista maksuvelvoitteista. Tämän takia tilinpäätöksessä on oltava tuloksenjärjestelykeinoja, jottei yhtiölle syntyisi verotettavaa tuloa. (Hellevaara & Sorsa 2012.)

3.3 Tilinpäätössuunnittelukeinot

Asunto-osakeyhtiön tuloksentasauskeinoja ovat tulojen lykkäämiseen ja menojen kiihdyttämiseen tähtäävät toimenpiteet, tappioiden hyödyntäminen, käyttöomaisuudesta tehtävät poistot, asuintalovaraus, rahastointimenettely ja suurehkojen korjausmenojen joustava käsittely.

Tulojen lykkääminen ja menojen kiihdyttäminen

Tilikauden tulokseen voidaan vaikuttaa ajoittamalla menot ja tulot niin, että tulos muodostuu halutun suuruiseksi. Jos yhtiölle näyttää muodostuvan liian suuri voitto, voidaan tuottojen määrää pienentää tuloja lykkäävillä toimenpiteillä. Tällainen voi olla esimerkiksi osakkailta perittävän vastikkeen suuruuden pienentäminen uuden yhtiökokouksen päätöksellä. Liian suureen voittoon voidaan vaikuttaa myös menojen kiihdyttämiseen tähtäävillä toimenpiteillä. Yhtiö voi esimerkiksi hankkia tarvikkeita ja koneita tai suorittaa korjauksia, jolloin kulujen määrä kasvaa. Sekä tulojen vähentämiseen että menojen kiihdyttämiseen tähtääviin toimenpiteisiin on ryhdyttävä hyvissä ajoin ennen tilikauden päättymistä. Perimättömistä vastikkeista on tehtävä päätös ennen niiden keräämistä, ja hankitun suoritteen tulee olla luovutettu yhtiölle tilikauden aikana, jotta se voidaan kirjata tuloslaskelman kuluksi. (Manner & Suulamo 2008, 214–217.)

Tappioiden hyödyntäminen

Aiempien tilikausien vahvistetut tappiot huomioidaan taloyhtiöiden verotuksessa tilikauden verotettavaa tuloa vähentävänä tekijänä. Jos aiempina vuosina tulos on jäänyt tappiolle, taloyhtiön tilinpäätös voi muodostua voitolliseksi, sillä aiemmat tappiot vähennetään tuloksesta. Mahdolliset vahvistetut tappiot käytetään normaalisti ennen muita tilinpäätössuunnittelukeinoja, sillä verotuksessa vahvis-

tetut tappiot vanhenevat 10 vuoden kuluttua niiden syntymisestä. Tappioiden vähennysoikeus voidaan kuitenkin menettää ennen kuin 10 vuotta tulee täyteen, jos yli puolet osakkeista vaihtaa omistajaa. Tämä täytyy ottaa huomioon, kun suunnitellaan vahvistettujen tappioiden hyödyntämistä. Taloyhtiöt voivat tehdä tilinpäätöksistä tarkoituksellisesti tappiollisia, jos tarkoituksena on eliminoida tulevien voitollisten tilinpäätösten verovaikutukset. (Heinonen 2012, 64.)

Poistot

Asunto-osakeyhtiöt voivat vaikuttaa tuloksensa muodostumiseen käyttöomaisuudesta tehtävien poistojen avulla. Käyttöomaisuuden poistot pienentävät tilikauden tulosta. Asunto-osakeyhtiöillä on tavallisesti hyvät mahdollisuudet poistojen kirjaamiseen, sillä ne hallinnoivat kiinteistöjä, joista muodostuu automaattisesti suuri poistopohja. Rakennusten lisäksi poistoja voidaan muista yhtiön omistamista rakennelmista sekä koneista ja kalustosta. Kirjanpitovelvolliset, joiden toiminta perustuu kiinteistön hallintaan, saavat tehdä käyttöomaisuuden poistot ilman ennalta laadittua suunnitelmaa. Asunto-osakeyhtiöt voivat siis soveltaa tätä helpotusta suunnitelmapoistoista. Asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksissä ei välttämättä tehdä poistoja jokaisella tilikaudella, ja poistojen suuruus voi vaihdella tilikausittain edellä mainitun suunnitelman mukaisia poistoja koskevan helpotuksen perusteella. Asunto-osakeyhtiötkään eivät kuitenkaan voi tehdä käyttöomaisuuden poistoja elinkeinoverolaissa määriteltyjä enimmäispoistoja suurempina. (Kirjanpitolautakunta 2010, 24.)

Asuintalovaraus

Asunto-osakeyhtiön tuloksentasaukseen voidaan käyttää asuintalovarausta. Asuintalovaraus on vapaaehtoinen varaus, joka voidaan tehdä asuinrakennuksen käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta sekä asuinrakennukseen liittyvän tontin huollosta ja käytöstä johtuvia menoja varten. Varaus hyväksytään verotuksessa, kun se täyttää sille asetetut vaatimukset. Verovuoden asuintalovarauksen vähimmäismäärä on 3 500 euroa ja enimmäismäärä 68 euroa neliömetriä kohden. Varaukseen kohdistuvaksi pinta-alaksi lasketaan yhtiön omistamien asuinrakennusten yhteenlaskettu pinta-ala. Asuinrakennukseksi katsotaan rakennus, jonka huoneistojen pinta-alasta vähintään puolet on vakituisessa

asumiskäytössä verovuoden päättyessä. Varausta muodostettaessa huoneistojen pääasiallinen käyttötarkoitus ratkaisee. Pinta-alaan luetaan ne tilat, joista voidaan periä vastiketta tai vuokraa. Tämän perusteella esimerkiksi autotallit lasketaan mukaan pinta-alaan, mutta sauna-, kellari- ja muita yhteiskäytössä olevia tiloja ei oteta huomioon. Asuintalovarausta ei voi muodostaa, jos varauspohjan rakennusten pinta-ala on alle 200m². Kunkin tilikauden varaus käsitellään erillisenä, ja kirjanpidossa tulisi olla omat tilit eri vuosien varauksille. Asuintalovaraus on käytettävä kymmenen verovuoden kuluessa, ja varaukset on käytettävä siinä järjestyksessä, kun ne on muodostettu. Uusi varaus voidaan tehdä samana vuonna kuin aikaisempi puretaan. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 208–209; Tomperi 2013, 126.)

Rahastointimenettely

Yhtiön osakkailta saadut tuotot kirjataan tuloslaskelmaan ja ne kasvattavat tilikauden tulosta. Esimerkiksi korjaushankkeiden yhteydessä perityt tuotot voivat kasvattaa tulosta merkittävästi. Asunto-osaakeyhtiöiden on mahdollista vaikuttaa kerättyihin varoihin ja tätä kautta tulokseensa rahastointimenettelyn avulla. Rahastointimenettelyssä osakkaiden yhtiölle maksamia suorituksia käsitellään osakkaiden yhtiöön suorittamina pääomasijoituksina. Kun varat kerätään tulojen sijaan pääomasijoituksina, ne eivät ole yhtiölle tuottoa. Omana pääomana saadut varat kirjataan taseen vastaaviin eivätkä ne lisää tuloslaskelmassa esitettävän voiton määrää. Ainoastaan osakkailta perittyjen suoritusten rahastointi on mahdollista ja rahastoinnin tulee perustua yhtiöjärjestysmääräykseen tai yhtiökokouksen päätökseen. Rahastoinnin kohteiksi hyväksytään perusparannukset ja muut taseeseen aktivoitavat korjaukset, sekä näiden rahoittamista varten otettujen lainojen poismaksu. Rahastoituja varoja ei voida käyttää tilikauden vuosikulujen kattamiseen. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 88; Kirjanpitolautakunta 2010, 16–17.)

Suurehkojen korjausmenojen joustava käsittely

Tilinpäätössuunnittelukeinona voidaan käyttää myös suurehkojen korjausmenojen joustavaa käsittelyä. Tämä tarkoittaa sitä, että tilinpäätöksen laatijalla on mahdollisuus vaikuttaa korjauksista aiheutuvien kustannusten tilinpäätöskäsitte-

lyyn. Suurehkoiksi korjauksiksi luokiteltavien hankkeiden tapauksessa on yhtiön harkinnan varassa, kirjataanko korjaushankemenot tuloslaskelmaan vuosikuluksi, aktivoidaanko ne taseeseen vai jaetaanko hankkeen menot halutussa suhteessa aktivoitavaan ja tuloslaskelman kuluna käsiteltävään osaan. Korjausten joustava käsittely on tehokas tilinpäätöksen järjestelykeino, sillä se luo yhtiölle suuren kuluvaraston, ja tätä kautta mahdollisuuden vaikuttaa tilikauden tulokseen. (Heinonen 2012, 67.)

4 Korjaushankkeet asunto-osakeyhtiössä

Kirjanpitolautakunnan yleisohjeessa, ja myös tässä tutkimuksessa, korjaushankkeilla tarkoitetaan yhtiön omistamien rakennusten ja rakennelmien sekä niiden koneiden ja laitteiden kunnostusta, uusimista ja korjausta. Korjaushankkeista aiheutuneet menot voivat olla kirjanpidolliselta luonteeltaan sekä tilinpäätöskäsittelyssä joko vuosikorjausmenoja, perusparannusmenoja tai suurehkoja korjausmenoja. Verolainsäädännössä korjauksiin liittyvät menot voidaan jakaa suurehkoihin ja muihin korjausmenoihin. Eri korjaushankkeet käsitellään eri tavoin sekä kirjanpidossa että verotuksessa, minkä takia yksittäiset hankkeet ja niiden luonne on aina arvioitava tapauskohtaisesti.

Oleellinen asia korjaushankkeiden kirjanpito- ja tilinpäätöskäsittelyssä on hankkeista aiheutuvien kulujen käsittely. Korjaushankkeet liittyvät yhtiön rakennuksiin, koneisiin, kalustoon ja muihin aineellisiin pysyviin vastaaviin. Kirjanpitolaissa on määritelty menojen ja pysyvien vastaavien hankintamenon jaksottamista koskevat pääsäännöt. Menot voidaan käsitellä joko tilikauden kuluna tai niitä voi koskea pysyviin vastaaviin kuuluvan aineellisen omaisuuden hankintamenon aktivointipakko. (Kirjanpitolautakunta 2010, 19–20; KPL 5:5.)

Seuraavalla sivulla olevassa taulukossa (Taulukko 3.) on esitetty käsittelytavat eri korjaushankkeille.

| | |
|--|--|
| Uudisrakentaminen, lisärakentaminen | Aktivointipakko |
| Kone- ja laitehankinnat | Aktivointipakko |
| Perusparantaminen (rakennuksen laatutason nostavat korjausmenot, esim. hissien jälkiasennus) | Aktivointipakko |
| Rakennuksen taloudellista pitoaikaa kasvattavat korjausmenot (putkiremontti ym. peruskorjaukset) | Rajanveto aktiivoinnin ja vuosikuluksi kirjaamisen välillä taloyhtiön omassa harkinnassa |
| Muut suurehkoja korjausmenot (esim. vaurioituneen omaisuuden ennalleensaattaminen) | Käsittely vuosikuluna |
| Juoksevat korjausmenot | Käsittely vuosikuluna |

Taulukko 3. Taloyhtiön investointi- ja korjausmenojen käsittely tilinpäätöksessä. (Heinonen 2012, 66)

Ennen tilinpäätöksen laatimista täytyy selvittää minkä tyyppisiä korjaushankkeita yhtiössä on tilikauden aikana suoritettu. Korjaushankkeet voivat sisältää sekä vuosi- että perusparannuskorjauksia. Tällaisissa tapauksissa on eriteltävä, mikä osa hankkeesta on perusparannusta ja mikä luokitellaan vuosikorjaukseksi. Kirjanpitäjällä ei ole aina tietoa siitä, mikä osa hankkeesta luetaan perusparannukseksi. Tilinpäätöksen laatija voi joutua arvioimaan perusparannuksen osuuden esimerkiksi urakoitsijalta saatujen tietojen tai tarjousten perusteella. Korjauksen luonne ja laajuus on pystyttävä aina määrittelemään, jotta se voidaan käsitellä vaaditulla tavalla. (Manner & Suulamo 2008, 218.)

4.1 Vuosikorjaukset

Kiinteistöissä tapahtuu jatkuvasti luonnollista kulumista. Asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoituksena on pitää yllä sen hallinnoimien rakennusten ja rakennelmien asumistasoa. Ylläpito muodostuu kiinteistöhuollosta ja kiinteistön kunnossapidosta. Kiinteistöhuoltoon kuuluu esimerkiksi teknisten järjestelmien huoltotoimet, siivous, ulkoalueiden hoito, jätehuolto ja muut tällaiset toiminnot jotka toistuvat säännöllisesti. Näillä toimilla pyritään pitämään kiinteistön olosuhteet sovitulla tasolla. Kunnossapito on korjaustoimintaa, jonka avulla pyritään pitämään kohteiden ominaisuudet ennallaan ja säilyttämään niiden laatutaso suunnilleen samanlaatuiseksi kuin ne olivat valmistuessaan. Kunnossapidoksi

luetaan myös sellaiset korjaushankkeet, joissa kohteen laatutaso nousee korkeammaksi pakottavien tai uudisrakentamista koskevien viranomaisnormien noudattamisen takia.

Kunnossapito toteutetaan pääasiassa vuosikorjausten avulla. Vuosikorjaukset ovat yhtiön laatutasoa ylläpitäviä korjauksia. Tällaisia ovat esimerkiksi vaurioituneen omaisuuden ennalleen saattamisesta tai laitteiden teknisestä vanheneemisesta johtuvat korjaukset. Vuosikorjaukset ovat usein käytännössä kiinteistön huoltotöitä. Vuosikorjausten tavoitteena on säilyttää tontin, rakennusten, koneiden ja laitteiden käyttökelpoisuus ja toiminta korkeintaan alkuperäistä vastaavassa kunnossa. Tällä tarkoitetaan viallisten ja kuluneiden osien uusimista ja korjaamista ilman, että laatutaso olennaisesti muuttuu. Kaikki sellaiset korjaus- ja huoltomenot, jotka eivät ole aktivoitavia korjauksia, eli uudishankkeita tai perusparannuksia, ovat vuosikuluja. (Manner & Suulamo 2008, 219–221; Virta & Ojajarvi 2009, 20–21; Furuholm ym. 2011, 17.)

Vuosikorjauksista aiheutuvat kustannukset ovat tilikauden kuluna vähennettäviä menoja. Kaikki sellaiset korjausmenot, jotka eivät nosta rakennuksen laatutasoa tai kasvata rakennuksen taloudellista pitoaikaa, tulee vähentää sen tilikauden kuluna, jonka aikana kyseinen korjaus on suoritettu. Koska vuosikorjaukset käsitellään tuloslaskelman kuluna, ne eivät vaikuta taseen omaisuuden arvoon. Taseen vastaavissa esitettävä omaisuus, eli rakennukset, koneet, laitteet ja muu tällainen pitkäaikainen omaisuus, on tarkoitettu kuuluvan osaksi yhtiön toimintaa usean tilikauden ajan. Vuosikorjaukset kohdistuvat vain sille tilikaudelle, jolloin ne on suoritettu ja niistä on aiheutunut yhtiölle menoja. Vaikka menoihin liittyisikin useammalle tilikaudelle kohdistuvia tulo-odotuksia, voidaan korjausmenot kirjanpidossa kirjata joko kokonaan tai osittain tilikauden kuluksi, jos näitä korjausmenoja ei verotuksessa lueta hankintamenon osaksi ja sen vuoksi ne vähennetään verotuksessa verovuoden kuluna. (Kirjanpitolautakunta 2010, 21–22.)

4.2 Perusparannukset

Perusparannuksilla kiinteistöön rakennetaan jotain uutta, sitä muutetaan tasokkaammaksi, laajennetaan tai sen käyttötarkoitusta muutetaan. Perusparannuk-

set tavallisesti siis parantavat kiinteistön käyttöarvoa ja nostavat laatutasoa alkuuperäiseen verrattuna. Perusparannustoimenpiteitä voivat olla esimerkiksi siirtyminen talokohtaisesta keskuslämmityksestä kaukolämpöön, hissien rakentaminen, energiansäästöön tähtäävät hankkeet tai uuden tiedonsiirtoverkon asentaminen kiinteistöön. Perusparannukset ovat sekä teknisesti että taloudellisesti vuosikorjauksia laajempia.

Perusparannukset on aina aktivoitava. Aktivoinnilla tarkoitetaan menojen kirjaamista taseeseen päättyvään tiliin, esimerkiksi rakennuksiin, rakennelmiin tai koneisiin ja kalustoon. Perusparannus kirjataan siis rakennuksen tai muun pysyvän käyttöomaisuuden arvon lisäykseksi. Aktivoinnit lisäävät aina käyttöomaisuuden arvoa ja samalla yhtiön poistojentekomahdollisuutta tilinpäätöksessä. Asunto-osakeyhtiöiden ei tarvitse noudattaa poistosuunnitelmaa. Jos hyödykkeen hankintamenoista kuitenkin kirjataan suunnitelman mukaiset poistot, lisätään perusparannusmeno sen poistamattomaan hankintamenoon. Perusparannusmenot poistetaan vaikutusaikanaan, joka on tavallisesti hyödykkeen jäljellä oleva taloudellinen pitoaika. Poistosuunnitelmaa on muutettava, jos perusparannuksen aktivointi lisää hyödykkeeseen liittyviä tulonodotuksia niin, että sen taloudellinen pitoaika pitenee huomattavasti. Perusparannukset voivat muodostaa vain osan korjaushankkeesta, ja tällöinkin perusparannukseksi määritelty osuus on kirjattava käyttöomaisuuden arvoon. (Manner & Suulamo 2008, 217–219; Furuhejm ym. 2011, 18.)

Rakennushankkeista aiheutuneet menot on aina aktivoitava, jos ne ovat osa aineellisen hyödykkeen hankintamenoa ja niiden taloudellinen vaikutusaika ulottuu useammalle kuin yhdelle tilikaudelle. Aktivoinnit vaikuttavat aina käyttöomaisuuden hankintamenoon ja menojäännökseen. Elinkeinoverolaissa on määritelty käyttöomaisuuden menojäännös. Menojäännös on kuluvan verovuoden aikana käyttöönotetun ja aikaisempien verovuosien käyttöomaisuuden poistamattomien hankintamenojen summa, josta on vähennetty verovuoden aikana saadut luovutushinnat ja muut vastikkeet. Kun lasketaan menojäännöstä, hankintamenoksi katsotaan myös käyttöomaisuuden laajennus-, muutos-, uudistus- ja muut vastaavat perusparannusmenot. Käyttöomaisuuden hankintamenoksi

voidaan verovelvollisen vaatiessa katsoa myös suurehkot korjausmenot. (EVL 3:30 §.)

4.3 Suurehkot korjausmenot

Korjaushankkeita ei aina voida suoraan luokitella joko kuluna käsiteltäväksi vuosikorjaukseksi tai taseeseen aktivoitavaksi perusparannukseksi. Kun arvioidaan, onko kyseessä vuosikorjaus vai perusparannus, huomiota kiinnitetään siihen, syntyisikö meno, jos peruskorjausta ei suoritettaisi. Jos menoa ei syntyisi, eli korjaus olisi puhtaasti laatutasoa nostava, kysymys olisi peruskorjaukseen kuuluvasta aktivoitavasta menosta. Vuosikorjaukset voivat olla suuriakin. Tällaisia suuria korjauksia voivat olla esimerkiksi ikkunoiden tai katon uusiminen. Suurehkojen korjausten kirjanpitokäsittely on joustava, eli tilinpäätöksen laatijalla on mahdollisuus vaikuttaa siihen, kuinka hankkeesta aiheutuneet kulut käsitellään. (Leppiniemi, Kykkänen & Toiviainen 2007, 77.)

Elinkeinotuloverolaki sallii suurehkoihin vuosikorjauksiin kolme eri käsittelyvaihtoehtoa. Suurehkot vuosikorjaukset voidaan kirjata kokonaan tuloslaskelmaan tilikauden vuosikuluksi. Verovelvollisen vaatiessa suurehkot korjaukset voidaan aktivoida käyttöomaisuuden arvoon. Joissakin korjauksissa on mahdollista tai jopa välttämätöntä kirjata osa menoista suoraan tuloslaskelman kuluksi ja aktivoida osa kuluista taseeseen. Seuraavassa taulukossa (Taulukko 2.) on esitetty kohteittain, miten toimenpiteet jakautuvat vuosikorjauksiin ja laatutasoa nostaviin korjauksiin. (Manner & Suulamo 2008, 220.)

| PIHA | |
|--|---|
| Huolto ja kunnossapito | Perusparannus tai uusiminen |
| <ul style="list-style-type: none"> - nurmikoiden kunnostus, puiden ja pensaiden poisto ja täydennysistutukset - asfaltin ja muiden pinnoitteiden kunnostus - sadevesi- ja salaojaverkoston kunnossapito - piharakenteiden kunnostus ja huoltomaalaus | <ul style="list-style-type: none"> - nurmikoiden perustaminen, puiden ja pensaiden lisääminen - maanvaihto, asfaltin ja muiden pinnoitteiden perustaminen ja uusiminen - sadevesi- ja salaojaverkoston rakentaminen tai uusiminen kaivorakenteineen - piharakenteiden rakentaminen ja uusiminen |

| PERUSTUKSET JA RUNKO | |
|--|---|
| Huolto ja kunnossapito | Perusparannus tai uusiminen |
| <ul style="list-style-type: none"> - pihamaan korkeuden ja kallistuksen korjaus pintatöineen - perusmuurin vesieristyksen korjaus - sokkelin huoltomaalaus ja sokkelihalkeamien korjaus - runkovaurioiden korjaukset vaurioiden etenemisen estämiseksi | <ul style="list-style-type: none"> - rakennuksen perustuksen korjaus, esimerkiksi nosto ja paaluttaminen - perustusvaurioiden korjaukset - runkoalkeamien ja muiden rungossa todettujen vaurioiden korjaukset |
| JULKISIVU | |
| Huolto ja kunnossapito | Perusparannus tai uusiminen |
| <ul style="list-style-type: none"> - pesu - huoltomaalaus ja muu pinnoitus - pinnoitteiden paikkakorjaus | <ul style="list-style-type: none"> - perusteellinen uusiminen, maalaus käsittely ja pintojen uusiminen - lämpöeristyksen lisäys - uusi julkisivurakenne |
| PARVEKKEET | |
| Huolto ja kunnossapito | Perusparannus tai uusiminen |
| <ul style="list-style-type: none"> - lattia-, seinä- ja kattopinnoitteiden korjaus - lattian vesieristeen uusinta - huoltomaalaus - rakenteiden ja lasitusten korjaukset | <ul style="list-style-type: none"> - purku ja uusinta - parvekelaatan kiinnityksen korjaus runkorakenteeseen - rakenteiden uusinta tai perusteellinen korjaus - uuden vesieristeen ja lattiapinnoitteen asennus - lasituksen asennus |
| IKKUNAT JA ULKO-OVET | |
| Huolto ja kunnossapito | Perusparannus tai uusiminen |
| <ul style="list-style-type: none"> - huoltomaalaus ja vanhan maalin poisto - kunnostuskorjaus - tiivistäminen | <ul style="list-style-type: none"> - lisälasin asentaminen - uuden ikkunan asentaminen - aurinkosuojaus |
| KATTO | |
| Huolto ja kunnossapito | Perusparannus tai uusiminen |
| <ul style="list-style-type: none"> - vauriokorjaukset - sammaleen ja muiden epäpuhtauksien poisto - vesikatteen asentaminen - saumojen tarkistus ja tiivistys | <ul style="list-style-type: none"> - rakenteen perusparannus - katon uusiminen kokonaisuudessaan - vesikatteen vaihtaminen niin, että kaikki rakenteet uusitaan - lämpöeristyksen lisäys - tasakaton muuttaminen harjakatoksi |
| MÄRKÄTILAT, VESI JA VIEMÄRIJÄRJESTELMÄ | |
| Huolto ja kunnossapito | Perusparannus tai uusiminen |
| <ul style="list-style-type: none"> - vikojen korjaukset - lattiakaivojen ja laattasaumojen aukaisu ja tiivistäminen - vesijohtoeristeiden korjaukset - osittaiset uusimiset muiden korjaustöiden yhteydessä | <ul style="list-style-type: none"> - uusintakorjaus, esimerkiksi entisten pinnoitteiden poisto ja lattiakaivon, vesieristeiden uusiminen - uusien putkien asennus tai vanhojen pinnoitekorjaus - uudet vesikalusteet - varusteiden, esimerkiksi lattialämmityksen, lisääminen |
| LÄMMITYS-, SÄHKÖ-, JA ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT | |
| Huolto ja kunnossapito | Perusparannus tai uusiminen |
| <ul style="list-style-type: none"> - järjestelmien vaihto, säätö, puhdistus, kunnostustoimenpiteet | <ul style="list-style-type: none"> - järjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan |

| HISSIT JA YLEISET TILAT | |
|---|---|
| Huolto ja kunnossapito | Perusparannus tai uusiminen |
| <ul style="list-style-type: none"> - hissien huoltotyöt - yleisten tilojen vaurioiden korjaukset, huoltomaalaukset, pinnoitukset ja varusteiden uusinta | <ul style="list-style-type: none"> - hissien perusparannus tai uusiminen kokonaisuudessaan - uuden hissien rakennus hissittömään taloon - yleisten tilojen laatutason nostaminen uusilla varusteilla, pinnoitteilla ja muilla tällaisilla toimenpiteillä |

Taulukko 2. Korjaustoimenpiteiden jako. (Myyryläinen 2012, 116–134)

Suurehkoa korjausmenoa ei ole määritelty lainsäädännössä. Menon suuruutta arvioidessa otetaan huomioon taloudelliset kustannukset, sekä esimerkiksi hankkeen vaikutus rakennuksen arvoon. Kun arvioidaan hankkeiden laajuutta, tulisi kiinnittää huomiota myös kohteena olevien rakenteiden ja osien elinkaareen. Suurissa korjauksissa kohteet saavat uuden elinkaaren, eli jokin rakennusosa vaihdetaan kokonaan uuteen. Esimerkiksi ikkunoiden korjauksessa ikkunoiden ja karmien uusi elinkaari alkaa, vaikka ne vaihdettaisiin täsmälleen vastaaviin osiin, kuin ne olivat ennen korjausta. Tällaisissa tapauksissa kyse ei ole enää pelkästä vuosikorjauksesta. Suurehkoina korjausmenoina pidetään tavallisesti rakennuksen osien uusimista. Tällaisia ovat usein esimerkiksi vesija viemäriputkiston, ikkunoiden tai vesikatton uusiminen. (Furuhjelm & Haarma 2013, 28.)

4.4 Ennakkomaksujen käsittely

Suuret korjaushankkeet toteutetaan tavanomaisesti yhden tai useamman kokonaisuuden muodostavina urakoina. Tällöin urakoitsija veloittaa yhtiötä useassa maksuerässä urakkasopimuksen mukaisesti. Maksuerät suoritetaan yleensä töiden etenemisen mukaisesti. Urakan valmistuttua tehdään erillinen vastaanototarkastus, jossa urakoitsijan tekemä korjaustyö hyväksytään ja työn takuu-aika alkaa.

Korjausmenot kirjataan suoriteperiaatteen mukaisesti. Urakkasopimuksessa sovitut maksuerät ovat urakkatyöstä maksettuja ennakkomaksuja. Niitä käsitellään saamisina urakoitsijalta niin kauan kuin urakka on keskeneräinen. Suorite katsotaan vastaanotetuksi vasta silloin, kun työ on vastaanotettu. Urakka on keskeneräinen niin kauan, kunnes maksuerien kohteena oleva korjaushanke tai sen osa on hyväksytty vastaanototarkastuksessa. Kun maksun perusteena

oleva korjaustyö on hyväksytty, ennakkomaksu muuttuu menoksi, eli se kirjataan tuloslaskelmaan. Taloudellisen luonteensa mukaan se sitten joko aktivoidaan tai vähennetään tilikauden vuosikuluna. Vastaanottotarkastuksessa havaitut vähäiset puutteet tai esimerkiksi vuodenajasta johtuva tiettyjen työsuoritusten siirtyminen eivät estä urakan hyväksytyn osan menojen käsittelyä kuluna tai aktivoitavina menoina.

Vaihtoehtoinen kirjaustapa on kirjata menot valmistumisasteen mukaan, eli jakottaa menot kuluksi sille tilikaudelle, jonka aikana työ on suoritettu. Tämän edellytyksenä on kuitenkin se, että jaksotettavien menojen määrä on olennainen ja riittävän luotettavasti arvioitavissa. Selvityksenä suoritetusta urakkaosuudesta voidaan ilman erillistä vastaanottotarkastustakin pitää esimerkiksi korjausurakan valvojan arvioita urakan hyväksyttävästä valmistumisasteesta tilinpäätöshetkellä. (Kirjanpitolautakunta 2010, 22.)

5. Rahoitus ja rahastointimenettely

Asunto-osakeyhtiön menoja voidaan rahoittaa sekä ulkoisten että sisäisten rahoituslähteiden avulla. Ulkoisia rahoituslähteitä ovat esimerkiksi yhtiön saamat avustukset ja lainanantajilta otettu vieras pääoma. Sisäisiä rahoituslähteitä voivat olla esimerkiksi osakkaiden maksamat vastikkeet, tilikausilta kertyneet voitot ja omaisuuden myynti. Pääasiassa asunto-osakeyhtiön korjaushankkeet rahoitetaan yhtiön saamalla tuloilla, osakkaiden suorittamalla oman pääoman erillä tai vieraalla pääomalla. Yhtiön saamat tuotot, joita ovat pääasiassa vastikkeet, kirjataan tuloksi tuloslaskelmaan. Oman ja vieraan pääoman erät kirjataan taseeseen, eivätkä ne näy tuloslaskelman tuottona. Verotuksessa yhtiön pääomasijoituksina saadut erät ovat verovapaita, mutta tuloslaskelman tuotot ovat pääasiallisesti veronalaisia. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 88; Virta & Ojajarvi 2009, 58.)

5.1 Yhtiövastikkeet

Asunto-osakeyhtiön tuotot muodostuvat pääasiassa yhtiön perimistä vastikkeista, joita osakkaat ovat asunto-osakeyhtiölain mukaan velvollisia maksamaan. Yhtiön menoja varten perittyjä maksuja kutsutaan yhtiövastikkeiksi. Yhtiövastikkeella katetaan toiminnasta aiheutuvat menot ja muut velvoitteet. Näitä voivat

olla esimerkiksi kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta, kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta tai perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta aiheutuvat kustannukset. Vastikkeella katetaan myös yhtiölle kuuluvat muut velvoitteet. Eri menoja varten voi olla erilaisia vastikkeita. Erityyppisiä korjaushankkeita varten perittäviä vastikkeita ovat hoito-, ja pääomavastikkeet sekä erityisvastikkeet. (Kirjanpitolautakunta 2010, 10.)

Kiinteistön hoitomenoja varten yhtiön osakkailta perityt maksut ovat hoitovastikkeita. Hoitovastikkeen avulla katetaan kiinteistön ja rakennusten käytöstä, huollosta ja kunnossapidosta sekä perusparannuksista ja uudistustoista aiheutuneita menoja. Näiden tuottojen avulla pidetään yllä kiinteistön ja rakennusten vaadittua laatutasoa. Hoitovastikkeena kerätyillä varoilla ei voida kattaa niitä menoja, jotka on tarkoitus kattaa pääoma- ja erityisvastikkeilla. Hoitovastikkeet esitetään aina tuloslaskelmassa kiinteistön tuottoina. Yhtiö voi kerätä tulevia menoja varten etukäteen vastiketta omalla nimellään, esimerkiksi korjausvastikkeena. Nämä tulevia menoja varten etukäteen omalla nimikkeellään kerätyt vastikkeet ovat myös kiinteistön tuottoina esitettäviä hoitovastikkeita. Jos yhtiö perii erinimisiä hoitovastikkeita, on suositeltavaa merkitä ne erikseen omina alarivinä oikeiden ja riittävien tietojen antamisen varmistamiseksi. (Kirjanpitolautakunta 2010, 10–13.)

Erityisvastikkeet ovat yhtiön normaalista vastikeperusteesta poikkeavalla tavalla perittyjä vastikkeita. Erityisvastiketta voidaan periä esimerkiksi, kun vastikkeella katetaan osakkeenomistajien hallinnassa oleviin huoneistoihin suoritettava kunnossapito- tai muutostyö. Erityisvastikkeen luonteen takia vastikkeen maksuvelvollisuus ei välttämättä koske tiettyjä osakkeenomistajia lainkaan Erityisvastike voi olla myös hissien jälkiasennukseen liittyvä normaalista vastikeperusteesta poikkeava niin sanottu hissivastike. (Kirjanpitolautakunta 2010, 10–11.)

Pääomavastikkeet eli rahoitusvastikkeet ovat kirjanpidollisesti vieraaseen pääomaan liittyvien velvoitteiden hoitamista varten kerätyjä vastikkeita. Pääomavastikkeista saatuja tuloja käytetään lainojen pääoman takaisinmaksuun tai lyhentämiseen sekä korko- ja muihin rahoitusmenoihin. Pääomavastikkeet esitetään tuloslaskelman rahoitustuotoissa. Pääomavastikkeilla ei voida kattaa kiinteistön hoitomenoja. Pääomavastikkeen käyttö tarkoittaa pääomasijoitusta,

minkä vuoksi sen käyttökynnys on selvästi hoitovastiketta korkeampi. Vastikkeen perinnän perusteena olevan hankkeen laajuus on ratkaiseva tekijä. Monissa yhtiöjärjestyksissä on määrätty, että pääomavastikkeella voidaan kattaa pitkäaikaisten lainojen maksaminen. Pitkäaikaisella lainalla tarkoitetaan yli vuoden mittaisia lainoja, joilla rahoitetaan teknisesti ja taloudellisesti laajat perusparannukset ja peruskorjaukset. Kaikki yhtiön lainat eivät ole tällaisia pitkäaikaisia lainoja. Yhtiöllä voi olla useita lainoja, jolloin voidaan periä samanaikaisesti useita eri pääomavastikkeita eri lainojen hoitoa varten. Kullakin pääomavastikkeella katetaan vain kyseiseen vastikkeeseen kohdistuvia tapahtumia ja kunkin lainan hoitoon kerättävää pääomavastiketta maksavat vain ne osakkaat, joiden hallinnassa oleviin huoneistoihin kyseinen laina kohdistuu. Pääomavastikkeiden oikean käytön varmistamiseksi on suositeltavaa seurata kirjanpidossa erikseen kutakin vastiketta ja siihen liittyviä tapahtumia. (Kirjanpitolautakunta 2010, 11; Furuholm & Haarma 2013, 27–29.)

Saman lainan voi kattaa osittain hoitovastikkeen ja osittain pääomavastikkeen avulla. Tämä on kuitenkin käytännössä ongelmallista, sillä jako hoito- ja pääomavastikkeen avulla katettavista osuuksista on tehtävä sen mukaan, mikä osa hankkeen kustannuksista aktivoidaan ja mikä ei. Olisi siis tiedettävä, mikä osa lainasta käytetään aktivoitaviin kuluihin. Pääomavastikkeella voidaan kattaa pitkävaikutteiset menot eli hyödykkeen taloudellista pitoaikaa kasvattavat menot. Tällaiset korjausmenot aktivoidaan taseeseen. Lainaosuus ja pääomavastike koskevat menojen aktivoitavaa osuutta. Hoitovastikkeella taas ei saada kattaa aktivoitavia menoja. Jos hanke on vuosikorjauksen luonteinen, se tulisi aina kattaa hoitovastikkeella. Muissa kuin perusparannushankkeissa, korjaushankkeen aktivoitava osuus on harkinnanvarainen. Suurehkot korjausmenot ovat ongelmallisia, koska taseeseen aktivoitava määrä riippuu siitä, miten yhtiössä aktivointi halutaan suorittaa ja miten hallitus esittää asian yhtiökokoukselle tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä. (Furuholm & Haarma 2013, 31–32.)

5.2 Hanke- ja lainaosuudet

Hanke- ja lainaosuudet ovat kertaluonteisia osakassuorituksia, joilla osakkaat suorittavat kerralla oman osuutensa tietyistä rakentamis-, uudistus-, kunnossapito- tai muusta vastaavasta korjaushankkeesta. Hanke- ja lainaosuudet esitetään

tuloslaskelmassa vastikkeissa kiinteistön tuottoina. Nämä suoritukset kuitenkin pidetään kirjanpidossa erillään kuukausittain perittävistä hoitovastikkeista, joilla katetaan toiminnan normaaleja juoksevia menoja.

Hankeosuudella tarkoitetaan tietyn osakehuoneiston maksettavaksi kuuluvaa osuutta yhtiön tietyistä rakennus-, korjaus- tai muusta investointihankkeesta. Yhtiökokous voi päättää osakkaan mahdollisuudesta suorittaa oma osuutensa hankkeesta ennen hankkeen aloittamista tai sen alkuvaiheessa, ennen kuin yhtiö rahoittaa hankkeesta aiheutuvia menoja lainarahoituksella. Hankeosuussuoritus on suoritus, johon ei liity taloyhtiön nostamaa lainaa. Jos osakas päättää suorittaa osuutensa kertasuorituksena ennen hankkeen aloittamista, tätä osaa menoista yhtiö ei rahoita vieraalla pääomalla. Yhtiön perimän hankeosuussuorituksen tulee perustua hankeosuussuorituslaskelmaan, jonka avulla varmistetaan, että hankkeen rahoitus tapahtuu yhtiöjärjestysmääräysten mukaisesti eikä osakkaiden yhdenvertaisuutta loukata.

Hankeosuussuoritusten kirjanpidollinen käsittely perustuu siihen, mitä varojen taloudellisesta luonteesta on päätetty. Hankeosuudesta saatu suoritus on yhtiölle yhtiöjärjestyksen määräyksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti joko tuloa tai saatua pääomasijoitusta. Tulot käsitellään vastikkeina ja pääomasijoitukset ovat yleensä rahastosuorituksia. Jos hankeosuussuoritusta ei pidetä pääomasijoituksena, se käsitellään kirjanpidossa tilikauden tuottona. Hankeosuussuoritukset esitetään tuloslaskelmassa kiinteistön tuottoina vastikkeissa.

Jos hankeosuussuoritus käsitellään pääomasijoituksena, osakkaan suoritus ei ole yhtiölle tuottoa vaan se kirjataan rahastosuorituksena yhtiön omaan pääomaan kuuluviin eriin. Näitä eriä voivat olla esimerkiksi ”Rakennusrahasto”, ”Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto” tai ”Perusparannusrahasto”. Hankeosuudet käsitellään kirjanpidossa suoriteperusteen mukaan. Jos osakas on esimerkiksi jo antanut sitoumuksen hankeosuutensa suorittamisesta, mutta laininlyö maksuvelvollisuutensa, jaksotetaan tulo sitoumuksen perusteella suoriteperusteisesti sen tilikauden tuotoksi, jolle se kohdistuu.

Ne osakkaat, jotka eivät maksa yhtiölle vastike- tai rahastosuoritusta, rahoittavat hankeosuutensa lainalla, jonka yhtiö nostaa. Lainan hoitokulut eli lyhennyk-

set, korot ja muut lainan kustannukset katetaan osakkailta perittävällä pääomavastikkeella. Yhtiöjärjestysmääräyksen tai yhtiökokouksen tekemän päätöksen perusteella osakkaalla on usein oikeus suorittaa hallitsemaansa osakehuoneistoon kohdistuva osuus lainasta tietynä ajankohtana joko kerralla tai useammassa erässä yhtiöjärjestyksessä määritellyllä tai yhtiökokouksen päättämällä tavalla. Osakkaiden suorittamilla lainaosuuksilla on välittömästi lyhennettävä yhtiön pitkäaikaista lainaa. Maksamalla lainaosuuden osakas ei siis tulevaisuudessa ole velvollinen suorittamaan kuukausittain vieraan pääoman kustannuksia varten perittävää pääomavastiketta. Lainaosuussuoritusten tulee perustua suoritushetkelle laadittuun lainaosuuslaskelmaan, joka on suotavaa liittää suorituksen todentavan tosittteen liitteeksi.

Lainaosuudesta saatu suoritus on hankeosuussuoritusten tapaan yhtiölle yhtiöjärjestyksen määräyksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti joko tuloa tai saatua pääomasijoitusta. Jos lainaosuussuorituksia ei pidetä pääomasijoituksina, se käsitellään tuloslaskelmassa sen tilikauden tuottona, jona se suoritetaan. Lainaosuussuoritukset esitetään rahoitustuotoissa samassa erässä kuin pääomavastikkeet. Pääomasijoituksena käsiteltävät lainaosuussuoritukset rahastoidaan. Rahastoitava lainaosuussuoritus merkitään osakkaan yhtiöön tekemänä pääomasijoituksena omaan pääomaan yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päättämällä tavalla. Vaikka yhtiössä lainaosuussuoritukset rahastoitaisiin, ne on tällöinkin suositeltavaa esittää tuloslaskelmassa rahoitustuottona omana alueränään. Lainaosuussuoritukset jaksotetaan hankeosuussuoritusten tapaan suoriteperiaatteen mukaisesti, jos osakas on antanut sitoumuksen lainaosuussuorituksen maksamisesta. (Kirjanpitolautakunta 2010, 14–15.)

5.3 Vieras pääoma ja avustukset

Ennen suureen korjaushankkeeseen ryhtymistä on asunto-osakeyhtiön tehtävä taloudellista suunnittelua. Tämä tarkoittaa esimerkiksi pankkien ja lainoituksen kilpailuttamista sekä erilaisten laina-aikojen ja korkojen selvittämistä. Lisäksi on suunniteltava, otetaanko osakkailta ennen lainannostoa vastaan hankeosuuksia, joilla hankkeen alkuvaihetta rahoitetaan, vai nostetaanko jo korjauksen aikana varsinainen remonttilaina. Jos korjaushankkeen rahoittamiseen tarvitaan rahalaitoslainaa, on siitä tehtävä päätös yhtiökokouksessa. Lainan saamiseksi

edellytetään usein riittävä vakuus, mikä on asunto-osakeyhtiöillä usein kiinteistökiinnitys. Kiinnityksen vahvistaa kiinteistön sijaintipaikkakunnan käräjäoikeus asunto-osakeyhtiön hakemuksesta ja kiinnityksen perusteella saatava panttikirja luovutetaan lainanantajalle lainasumman takaisinmaksun vakuudeksi. Kiinnityksen hakemisesta voi päättää taloyhtiön hallitus tai isännöitsijä, mutta päätös panttikirjan käyttämisestä lainan vakuutena kuuluu yhtiökokoukselle. (Isännöinti- ja Vuokranantajat 2013; Hekkanen 2005, 3.)

Asunto-osakeyhtiöllä voi olla korjaushankkeisiin liittyviä erityyppisiä vieraan pääoman eritä, joita käsitellään eri tavoin. Joistakin vieraan pääoman eristä vastaavat vain tiettyjen osakehuoneistojen omistajat. Tällöin kyseessä on huoneistokohtainen laina. Huoneistokohtaisen lainan takaisinmaksusta, lyhennyksistä, korko- ja muista lainanhoitomenoista vastaavat vain nämä osakkaat, joita huoneistokohtainen laina koskee. Osakkaalla on oikeus joko yhtiöjärjestysmääräyksen tai yhtiökokouksen asiasta tekemän päätöksen mukaisesti suorittaa hallitsemaansa huoneistoonsa kohdistuva osuus lainasta lainaosuutena. Yhtiöllä voi myös olla vierasta pääomaa, josta osakkaalla ei ole oikeutta suorittaa lainaosuuttaan. Tällöin kyseessä on hoitolaina, jonka takaisinmaksu, lyhennykset, korko- ja muut lainanhoitomenot katetaan hoitovastikkeella. Jos osakkaalle sallitaan huoneistoonsa kohdistuvan osuuden poismaksu osuussuorituksena, muuttuu laina kirjanpidossa pääomarahoituksena käsiteltäväksi ja erillisellä vastikkeella katettavaksi. (Kirjanpitolausunto 2010, 12.)

Asunto-osakeyhtiöt voivat saada julkisista varoista korkotukea ja muita avustuksia tiettyihin korjaustoimenpiteisiin, esimerkiksi hissien korjaamiseen tai lämmitysjärjestelmien uusimiseen. Vahingoittuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjausmenoihin voidaan saada korvausta vahingonaiheuttajalta tai vakuutuksen perusteella vakuutusyhtiöltä. Korkotukea on tavallisesti myönnetty 40–50 prosentin osuuteen hankkeen kustannuksista. Koska tuki myönnetään vain tietyille osuudelle, kannattaa tällainen laina ottaa omana luottonaan ja nostaa ennen muita lainoja. Loppuosa korjaushankkeen kustannuksista otetaan yhtenä tai mitattavien hankkeiden tapauksessa kahtena luottona. (Virta & Ojajärvi 2009, 59.)

Vakiintuneen kirjanpitokäytännön mukaan aktivoitavan pysyviin vastaaviin kuuluvan hyödykkeen hankintaa varten saadut avustukset kirjataan menonsiirtona hankintamenon vähennykseksi. Jos avustus kohdistuu tilikauden kuluna vähennettävään menoon, saatu avustus esitetään kirjanpidossa kyseessä olevaa kuuluerää oikaisevana menonsiirtona. Menonsiirto tulisi esittää tuloslaskelmassa omana eränään. Jos yhtiö on saanut korvausta vahingoittuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjausmenoja varten, käsitellään nämä korvaukset samalla tavoin korjausmenoihin liittyvänä menonsiirtona. Korvaukset ja avustukset tulee esittää tilinpäätöksessä suoriteperusteen mukaisesti. (Kirjanpitolautakunta 2010, 23.)

5.4 Korjaushankkeiden rahastointimenettely

Rahastoinnilla tarkoitetaan yhtiön osakkailtaan perimien pääomasijoitusten kirjaamista yhtiön oman pääoman lisäykseksi. Ainoastaan osakkailta perittyjen suoritusten rahastointi on mahdollista. Muita yhtiön saamia tuottoja ei voida rahastoida omaan pääomaan. Rahastoinnista tulee aina tehdä päätös yhtiökokouksessa tai sen tulee perustua yhtiöjärjestysmääräykseen. Päätös on tehtävä viimeistään sen tilikauden aikana, jolloin varoja kerätään. Jos päätös tehdään vasta tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä, kerätyt varat ovat yhtiölle veronalaista tuloa. Rahastointi voi koskea hoito- ja pääomavastikkeena kerättyjä varoja sekä osakkaan maksamia hankeosuus- tai lainaosuussuorituksia. Rahastointimenettelyssä osakkaiden yhtiölle maksamia suorituksia ei käsitellä yhtiön tulona, vaan osakkaiden yhtiöön suorittamina pääomasijoituksina.

Rahastointimenettelyä käytetään useimmiten tuloverotuksellisista syistä. Yhtiön on kerättävä osakkailtaan varoja esimerkiksi suurten korjaushankkeiden rahoittamista varten. Kun varoja käytetään yhtiön taseeseen aktivoitavien menojen kattamiseen tai tätä varten otetun vieraan pääoman lyhentämiseen, syntyy yhtiölle voittoa ja verotettavaa tuloa, ellei vastiketulon suuruisia kulukirjauksia, kuten poistoja tai varausten muutoksia, kyetä tekemään. Kun varat kerätään tulojen sijaan pääomasijoituksina, ne kirjataan taseeseen. Näin rahastoitavat suoritukset eivät kasvata tilikauden tulosta eikä verotettava tulo muodostu niin korkeaksi. Asunto-osakeyhtiöissä voidaan käyttää rahastointimenettelyä kerättäes-

sä osakkailta varoja esimerkiksi perusparannushankkeisiin tai niihin liittyvien lainojen maksuun.

Osakkailta kerätyjä varoja voidaan rahastoida verovapaasti vain tiettyjen ehtojen täytyessä. Jos nämä ehdot eivät täyty, käsitellään kerätyt varat asunto-osakeyhtiön veronalaisina tuloina. Tuloverotuksessa edellytetään, että rahastoitua varoja käytetään ainoastaan taseeseen aktivoitavien menojen kattamiseen. Verotuskäytännössä on katsottu, että rahastoidut varat on käytettävä aktivoitamaan hankkeeseen 3–5 vuoden kuluessa rahastoinnista. Jos varat on päätetty rahastoida, niitä ei voida käyttää tilikauden kuluina käsiteltäviin menoihin. Verotuksessa rahastoinnin hyväksymisen edellytyksenä on myös se, että rahastoitua varoja vastaava määrä menoja on aktivoitava taseeseen. Eli käytännössä jos on tehty päätös tietyn suuruisesta rahastoinnista, on korjaushankkeesta aktivoitava vähintään vastaavan suuruinen summa. Lisäksi rahastoida saa korkeintaan sen osuuden kerätyistä varoista, joka on kerätty lainan lyhennystä varten. Muita kuluja, kuten korkoja ja muita lainan kuluja varten kerättyä osaa varoista ei voida rahastoida, vaan se on jätettävä tilikauden tuotoksi.

Lainanlyhennysrahastoinnissa osakkaiden maksamista pääomavastikkeista tai lainaosuussuorituksista rahastoidaan yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tai yhtiöjärjestyksen määräykseen perustuen se osa, joka käytetään lainojen pääoman lyhentämiseen. Sekä yhtiökokouksen päätöksiin että yhtiöjärjestysmääräyksiin perustuvat lainanlyhennysrahastot esitetään omassa pääomassa nimikkeessä Lainanlyhennysrahasto. Jos yhtiökokous ei ole päättänyt lainaosuussuoritusten rahastoinnista tiettyyn rahastoon, esimerkiksi juuri lainanlyhennysrahastoon, rahastoinnin kohteena olevat suoritukset esitetään vapaassa omassa pääomassa nimikkeessä Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto. Vaikka rahastoidut suoritukset näkyvät taseessa, tilinpäätöksen informatiivisuuden lisäämiseksi tuloslaskelmassa on suositeltavaa esittää vastikkeiden rahastointi. Rahastoitavat vastiketuet esitetään tuloslaskelman rahoitustuotoissa.

Yhtiö voi kerätä yhtiökokouksen päättämällä tavalla osakkailtaan etukäteen varoja tulevia perusparannus- tai suurehkoja korjaushankkeita varten. Tällöin kyseessä on ennakkorahastointimenettely. Myös hankeosuussuorituksia voi rahastoida. Jos osakas suorittaa osuutensa tietystä hankkeesta ennen hankkeen

aloittamista tai sen kuluessa hankeosuutena ilman, että yhtiö nostaa hänen osuuttaan vastaavalta osalta lainaa, voidaan tällaisen suorituksen rahastointi katsoa ennakkorahastoinniksi. Koska kyseessä ei ole vieraaseen pääomaan liittyvä suoritus, ei sitä voida merkitä lainanlyhennysrahastoon. Lainanlyhennysrahastoon merkitään ainoastaan lainojen pääoman lyhentämiseen tarkoitettuja suorituksia. Ennakkorahastoinnit merkitään sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, ellei ole päätetty muusta merkinnästä, esimerkiksi rakennus-, perusparannus- tai muuhun vastaavaan rahastoon. Yhtiöjärjestyksen määräyksellä tai yhtiökokouksen päätöksellä vapaassa omassa pääomassa voi esiintyä myös muulla tavalla nimettyjä rahastoja, esimerkiksi Korjausrahasto tai suoraan toteutettavan hankkeen mukaisesti nimetty rahasto, esimerkiksi Putkiremonttirahasto. Nämä ovat luonteeltaan perusparannusrahastoihin rinnastettavia rahastoja.

Vaikka rahastoidut varat käytetään, ne säilyvät asunto-osakeyhtiön taseessa omassa pääomassa. Jos varat on merkitty vapaaseen omaan pääomaan kuuluvaan lainanlyhennysrahastoon, eikä sidottuun pääomaan kuuluviin rahastoihin, on suositeltavaa, että varat siirretään pois lainanlyhennysrahastosta sidottuun omaan pääomaan sen tilikauden päättyessä, jolloin laina on maksettu kokonaan pois. Jos menetellään näin, lainanlyhennysrahastossa on vain sellaisia varoja, jota liittyvät jäljellä oleviin lainoihin. Siirrot sidotun pääoman rahastoihin, esimerkiksi rakennusrahastoon tai sijoitetun vapaan pääoman rahastoon edellyttävät aina yhtiökokouksen päätöksen asiasta. Rakennusrahasto jää yleensä pysyvästi asunto-osakeyhtiön oman pääoman eräksi. Rakennusrahasto on sidottua omaa pääomaa, jota saa alentaa vain, jos alentamista vastaava määrä käytetään osakepääoman korottamiseen. (Kirjanpitolautakunta 2010, 16–19; Salin 2011, 121–128.)

6 Korjaushankkeiden esittäminen tilinpäätöksessä

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen, tuloslaskelman, taseen ja tilinpäätöksen liitetiedot. Tilinpäätökseen kuuluu lisäksi toimintakertomusta täydentävät talousarviovertailu ja vastikerahoituslaskelma sekä tuloslaskelman ja taseen erien sisältöä täydentävät tilinpäätöserittelyt. Tilinpäätös voi sisältää myös muita erillislaskelmia, kuten laina- ja hankeosuuslaskelmia. Tarkoituksena on selvittää edellä mainittujen tilinpäätöksen eri osien vaadittu sisäl-

tö ja se, miten korjaushankkeisiin liittyvät erät ja tiedot on esitettävä näiden vaatimusten mukaisesti.

Asunto-osakeyhtiöt lasketaan tavallisesti pieniksi kirjanpitovelvollisiksi, ja niiden tilinpäätöksen laadinnassa sovelletaan siis useimmiten pienille kirjanpitovelvollisille tarkoitettuja periaatteita. Pienille kirjanpitovelvollisille tarkoitettuja tilinpäätösinformaation helpotuksia voidaan soveltaa kun enintään yksi seuraavista kirjanpitolaissa määritellyistä rajoista ylittyy:

1. yhtiön liikevaihto ylittää 7 300 000 €.
2. taseen loppusumma ylittää 3 650 000 €.
3. yhtiön palveluksessa on keskimäärin 50 henkilöä.

(Manner & Suulamo 2008, 84)

Vaikka pienten kirjanpitovelvollisten on mahdollista antaa suppeammat tiedot, on muistettava, että kiinteistöalalla on oma erityisluonteensa. Kiinteistöt edustavat suuria varallisuusarvoja, vaikka liikevaihto ja henkilökunnan määrä ovatkin vähäisiä. Asunto-osakeyhtiöiden on kirjanpitolain vaatiman oikean ja riittävän kuvan varmistamiseksi annettava yksityiskohtaisempia tietoja verrattuna esimerkiksi pieneen elinkeinonharjoittajaan. (Manner & Suulamo 2008, 84.)

Suurten hankkeiden yhteydessä on varmistettava, että tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa annetaan riittävät tiedot hankkeista. Tietoja ei voida esittää ainoastaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen ulkopuolisessa aineistossa, kuten hankesuunnitelmissa tai yhtiön osakkeille jaetuissa tiedotteissa. Korjaushankkeista ja niiden etenemisestä voidaan antaa laajempaakin informaatiota, kuin mitä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa lakien ja asetusten mukaan vaaditaan annettavaksi. (Kirjanpitolautakunta 2010, 33.)

6.1 Toimintakertomus

Asunto-osakeyhtiössä on aina laadittava toimintakertomus, jossa noudatetaan asunto-osakeyhtiölain määrittämiä sisältövaatimuksia. Asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksessa on ilmoitettava seuraavat tiedot:

1. Yhtiövastikkeen käyttö, jos vastiketta peritään eri tarkoituksiin eri perustein.

2. Tiedot pääomalainoista. Asunto-osakeyhtiöissä yleensä ole pääomalainoja.
3. Tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat.
4. Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen
5. Tiedot talousarvion toteutumisesta sekä selvitys poikkeamista talousarvioon nähden
6. Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä
7. Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan pääoman jakamisesta
(Salin 2011, 104–106.)

Osa vaadituista tiedoista esitetään toimintakertomusta täydentävien erillislaskelmien avulla sekä muissa tilinpäätöksen osissa. Esimerkiksi tiedot yhtiövastikkeen käytöstä annetaan käytännössä toimintakertomusta täydentävän vastikerahoituskalkelman avulla. Alla on esimerkki toimintakertomuksesta, jossa on mainittu perittyjen hoito- ja pääomavastikkeiden yksikköhinnat suhteessa vastikerusteeseen. Tästä näkyy myös se, että pääomavastiketta on peritty ikkuna- ja oviremonttia varten. Näiden tietojen yhteydessä viitataan vastikelaskelmaan. Vastikerahoituskalkelmasta on kerrottu lisää kappaleessa 6.4.

TIEDOT YHTIÖVASTIKKEEN KÄYTÖSTÄ

Vastikelaskelma on esitetty tasekirjassa omalla sivulla.

VASTIKKEET JA MAKSUT

| | | |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Vastikkeita ja maksuja on peritty | 1.1.2013- | 1.1.2011–31.12.2012 |
| Hoitovastike | 2,50 €/ m ² /kk | 2,15 €/m ² /kk |
| Pääomavastike (ikkuna- ja oviremontti) | 1,0257 €/ m ² /kk | 1,0122 €/ m ² /kk |

Korjaushankkeita varten tarvitaan yleensä lainarahoitusta. Velan vakuudeksi annetuista kiinnityksistä ja panteista on annettava tiedot tilinpäätöksessä. Kohta 3. eli tiedot yhtiön kiinnityksistä ja siitä, missä panttikirjat ovat, vaaditaan kirjanpitoasetuksen mukaan annettavaksi myös tilinpäätöksen liitetiedoissa. Yhtiön omaisuuteen kohdistuvat kiinnitykset eritellään tilinpäätöksessä vakiintuneen käytännön mukaan yksityiskohtaisesti, esimerkiksi panttikirjoittain. Kun toimintakertomuksessa annetaan vaaditut tiedot kiinnityksistä ja tiedot siitä, missä

panttikirjat ovat, tarkempi panttikirjakohtainen erittely voidaan tehdä liitetiedoissa. Tähän erittelyyn viitataan silloin toimintakertomuksessa. Samaa tietoa ei tarvitse antaa kahteen kertaan sekä toimintakertomuksessa että liitetiedoissa. (Kirjanpitolautakunta 2010, 32.) Alla toimintakertomuksen esimerkki rasisiteisiin ja kiinnityksiin liittyvästä maininnasta sekä viittauksesta liitetietoihin.

YHTIÖN OMAISUUTEEN KOHDISTUVAT PYSYVÄT RASITTEET JA KIINNITYKSET SEKÄ TIEDOT PANTTIKIRJOISTA

Yhtiön kiinteistöön kohdistuu yhteensä 526 910 euron määrästä kiinnityksiä. Panttikirjakohtainen erittely löytyy tilinpäätöksen liitetiedoista.

Kohta 5. eli tiedot talousarviosta annetaan laatimalla erillinen talousarviovertailu, jossa esitetään rinnakkain vahvistettu talousarvio ja tilikauden toteutuneet luvut tuloslaskelmakaavan mukaisesti. Oleelliset poikkeamat ja niiden syyt on mainittava toimintakertomuksessa erikseen. Poikkeamien arviointi ja niiden olennaisuus on tapauskohtaista. Vaikka poikkeama olisi prosentuaalisesti suuri mutta euromääräisesti pieni, ei tarkempaa mainintaa yleensä tarvita. Suuret korjaushankkeet aiheuttavat merkittävän poikkeaman yhtiön normaaliin kustannuskehitykseen. Korjaushankkeisiin liittyvien talousarviopoikkeamien numeerinen esittäminen talousarviovertailussa ei yleensä riitä, sillä ne ovat tyypillisesti niin suuria, että niistä on mainittava toimintakertomuksessa erikseen. (Kirjanpitolautakunta 2010, 32–33.)

Toimintakertomuksessa on ilmoitettava tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen. Vakiintuneen käytännön mukaisesti asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksessa esitetään näiden vaatimusten täyttämiseksi esimerkiksi perustiedot yhtiöstä ja sen hallinnosta sekä tiedot kiinteistön ja rakennuksen hallintaperusteesta, kulutustiedot, tehdyt ja tulevat kunnossapito- ja uudistustoimet, hankelaskelmat, mahdolliset vahinkotapahtumat tai oikeudenkäynnit. (Kirjanpitolautakunta 2010, 32.) Parhaillaan suoritettavista korjaushankkeista ja myös tulevista ja suunnitteilla olevista hankkeista tulisi siis mainita toimintakertomuksessa olennaisten tapahtumien yhteydessä. Korjaushankkeisiin liittyvät hankelaskelmat esitetään erillisinä toimintakertomuksen liitteinä.

Hankeosuuslaskelmasta on kerrottu lisää kappaleessa 6.4. Alla on esitetty esimerkkejä toimintakertomuksista, joissa on mainintoja korjaushankkeista.

TÄRKEIMMÄT TAPAHTUMAT TILIKAUDEN AIKANA

Vanhan vesivahingon korjaus saatiin valmiiksi. Katolla viemäreiden tuuletusputkien läpiviennit aiheuttivat vuotovahingon, jota korjattiin osittain tilikauden aikana. Putkiurakasta toteutettiin tilikaudella viemäreiden pinnoitus- ja sukitusurakka, johon liittyi uusi vuotovahinko.

TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN TAPAHTUNUT

Keväällä aloitetaan putkiurakan toinen vaihe, joka sisältää vesi-, sähkö-, ja lämpöjohtojen uusimisen.

TIEDOT OLENNAISISTA TAPAHTUMISTA TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN

Rakennussuunnittelu Oy:llä teetettyjen suunnitelmien (7 500,55 euroa) mukaisesti päätettiin toteuttaa kattojen muutos pulpettikatosta harjakatoksi. Yhtiökokous päätti rahoittaa katon korjauksen (urakkasumma 195 200 euroa) osakkaiden hankeosuuksilla ja pankkilainalla.

TÄRKEIMMÄT KORJAUSTAPAHTUMAT

Tilikauden aikana:

- Viemäriin avaustöitä 1.045,63 eurolla
- Viemäreiden kuntotutkimus, huuhtelu ja kuvaus 5.526,22 eurolla
- A- ja B-portaiden rappurallien uusinta, ränni 1.216,41 eurolla
- Vesipostin vaihto, risan vesipostin vesijohdon sulun asennustyö 497,81 eurolla
- Hämäräkytkimen asennus 172,20 eurolla
- Viemärien kunnostuksen sekä vesiputkien- ja sähköjärjestelmien suunnittelun kilpailuttaminen 940,95 eurolla

Toimintakertomuksessa on annettava arvio myös yhtiön todennäköisestä tulevasta kehityksestä. Asunto-osakeyhtiöt eivät harjoita liiketoimintaa, joten niiden tapauksessa arvioidaan yhtiölle tyypillistä toimintaa, erityisesti silloin, kun sillä on merkittäviä kustannusvaikutuksia. Yhtiön tulisi myös mahdollisuuksien mukaan arvioida ja ilmoittaa tilikauden päättymisen jälkeen ilmenneet tai selvästi ennustettavissa olevat poikkeavat kustannuskehitykset, joilla on olennainen vaikutus yhtiön talouteen. Esimerkiksi käynnissä tai suunnitteluasteella olevat korjaus- ja uudistushankkeet ovat kustannusvaikutuksiltaan suuria toimintaan vaikuttavia tekijöitä. (Kirjanpitolautakunta 2010, 33.)

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Yhtiön taloudellisen tilanteen arvioidaan pysyvän hyvänä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhtiön rakennusten kunnan sekä korjaustarpeiden selvittämiseen. Tulevaisuudessa toteutetaan peruskuntoarvion mukaiset suositellut korjaukset. Hallitus on tehnyt kirjallisen selvityksen näkemyksestään talon kunnossapitotarpeista seuraavan 5 vuoden aikana, joka esitetään vuosittain yhtiökokouksessa.

Tulevaan kehitykseen liittyy myös asunto-osakeyhtiölain vaatimus siitä, että hallituksen on annettava vuosittain yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys talon kunnossapitotarpeista seuraavan viiden vuoden aikana. Tämä selvitys voi perustua esimerkiksi kuntoarvioon sekä kunnossapidon PTS-suunnitelmaan. PTS eli pitkän aikavälin suunnitelma on selvitys, joka laaditaan kuntoarvion pohjalta. Siinä ajoitetaan tulevat korjaustyöt ja tehdään niille alustava kustannusarvio. Kunnossapitoselvitystä ei tarvitse asunto-osakeyhtiölain mukaan kytkeä toimintakertomukseen tai tilinpäätökseen, eikä sitä siis liitetä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen osaksi. Selvityksen tiedot eivät kuitenkaan saa olla ristiriidassa toimintakertomuksesta ilmenevien tietojen kanssa. (Kirjanpitolautakunta 2010, 33; Virta & Ojajärvi 2009, 30.)

Toimintakertomuksessa voidaan esittää myös vapaaehtoisia tietoja, joita ei ole määriteltä asunto-osakeyhtiölaissa. Yhtiö voi esimerkiksi ilmoittaa taloudelliseen asemaansa liittyvänä asiana tietoja lainoista ja kuhunkin lainaan liittyvien lainaosuuksien määrästä vastikeperustetta kohden. Tietoa siitä, mihin huoneistoihin lainaosuus kohdistuu, ei esitetä. Lainaosuudet tulee määritellä tilinpäätöshetkelle laaditun lainaosuuslaskelman perusteella. Jos lainaosuustietoja esitetään tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa, lainaosuuden määrittelyyn liittyvä laskelma on suositeltavaa esittää vastikerahoituslaskelman yhteydessä. Lainaosuuslaskelmasta on kerrottu lisää kappaleessa 6.4. (Kirjanpitolautakunta 2010, 36.) Seuraavassa esimerkissä on esitetty tilinpäätöshetken lainat, niiden käyttötarkoitus ja lainapääomat.

LAINAT

| Lainan nro | nostettu | laina-aika | käyttötarkoitus | määrä tilikauden lopussa |
|----------------|-----------|------------|------------------------|--------------------------|
| 111800-8241234 | 1.6.2010 | 10 v. | ikkuna- ja oviremontti | 3 821,83 euroa |
| 111800-8244321 | 20.1.2012 | 15 v. | kattoremontti | 103 447,91 euroa |

Asunto-osakeyhtiön lainat eivät aina rasita kaikkia osakasryhmiä. Tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen ei tarvitse kuitenkaan eritellä lainojen kokonaismääriä vastiketyypeittäin, sillä lakisääteinen isännöitsijätodistus antaa omistajalle tiedon hänen osakettaan koskevista erityisistä lainavastuista. Isännöitsijätodistuksesta saa myös tiedon yhtiön lainojen hankekohtaisesti tai käyttötarkoituksen mukaan eritellyistä määristä, joten tilinpäätöstä tai toimintakertomusta ei tarvita välineeksi tämän tiedon saamista varten. (Kauppa- ja teollisuusministeriö 2011.)

6.2 Tuloslaskelma

Asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelma laaditaan kirjanpitoasetuksessa esitetyn kiinteistökaavan mukaisesti. Tätä käyttävät sellaiset yhtiöt, joiden toiminta perustuu kiinteistön hallintaan. Korjaushankkeet näkyvät tuloslaskelman pääerissä ”Kiinteistön tuotot”, ”Kiinteistön hoitokulut” sekä ”Rahoitustuotot ja -kulut”.

Korjauksia varten kerätyt vastikkeet ja hankeosuussuoritukset esitetään tuloslaskelman kohdassa ”Kiinteistön tuotot”. Vastikkeet voidaan esittää yhtenä eränä. Vastikkeiden erittely on kuitenkin suositeltavaa. Kirjanpitolautakunnan asunto-osakeyhtiön tuloslaskelman mallikaavassa kiinteistön tuotoissa esitettävät vastikkeet eritellään tuloslaskelmaan niiden perimisperusteen mukaan. Hoitovastikkeet, hankeosuussuoritukset ja muut osakkailta kerätyt suoritukset esitetään kaikki omina erinään. Jos yhtiössä peritään useita eri hoitovastikkeita, on suositeltavaa esittää eri hoitovastikkeet tuloslaskelmassa omilla riveillään. (Salin 2011, 96.)

| Rahayksikkö EURO | | |
|-----------------------------|------------|-----------|
| Kiinteistön tuotot | | |
| Hoitovastikkeet | 22 260,00 | 19 143,60 |
| Hankeosuussuoritukset | 119 049,80 | 18 055,00 |
| Käyttökorvaukset | 1 667,11 | 1 710,00 |
| Kiinteistön tuotot yhteensä | 142 976,91 | 38 908,60 |

Jos yhtiö perii osakkailta erityisvastikkeita, on nekin esitettävä tuloslaskelmassa nimikkeessä ”Kiinteistön tuotot - Vastikkeet”. Erityisvastikkeita voivat olla esimerkiksi hissi- tai parvekelasitusvastikkeet. Myös kutakin erityisvastiketta on

syytä käsitellä pääkirjanpidossa omana vastikelajinaan muista vastikkeista erillään. (Kirjanpitolautakunta 2010, 11.)

Vastiketuet esitetään tuloslaskelmassa bruttomääräisinä, vaikka osa vastiketuoista päätettäisi rahastoida. Rahastoidut määrät esitetään omina vastiketuoleriä oikaisevina erinä. Tämä menettely lisää tilinpäätöksen informatiivisuutta. (Salin 2011, 97.)

| | | |
|---------------------------|------------|------------|
| Kiinteistön tuotot | | |
| Hoitovastikkeet | 67 797,00 | 67 797,00 |
| Hankeosuussuoritukset | 59 722,18 | 16 606,93 |
| ./ Rahastoidut vastikkeet | -59 722,18 | -16 606,93 |

Korjaushankkeiden kustannukset näkyvät tuloslaskelman kohdassa ”Kiinteistön hoitokulut”. Tuottojen tapaan myös tilikauden aikana toteutetut korjaukset suositellaan esitettäväksi bruttomääräisinä. Korjausten kustannukset merkitään bruttomääräisinä tuloslaskelmaan, ja korjaushankkeita varten saadut avustukset, vakuutus- ja vahingonkorvaukset sekä aktivoinnit taseeseen esitetään korjauskuluja oikaisevina erinä. Viimeistään tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä tehdään hankkeen kustannusten kirjanpidollinen jako tuloslaskelmassa esitettäväksi vuosikuluiksi ja taseeseen merkittäviksi aktiivoiksi. (Salin 2011, 97.)

| | | |
|------------------------------------|-------------|------------|
| Korjaukset | -214 784,54 | -33 537,04 |
| ./ Saadut korvaukset ja avustukset | 0,00 | 341,94 |
| ./ Aktivoinnit taseeseen | 87 500,00 | 14 580,00 |
| Muut hoitokulut | 0,00 | -68,00 |
| Kiinteistön hoitokulut yhteensä | -149 012,96 | -36 888,79 |

Hoitovastikkeilla rahoitetaan kiinteistön hoitokuluja, joten ne esitetään kiinteistön tuotoissa. Pääomavastikkeet, joilla rahoitetaan vieraan pääoman aiheuttamia kustannuksia, esitetään tuloslaskelman pääerässä ”Rahoitustuotot ja –kulut”. Myös lainaosuussuoritukset esitetään rahoitustuotoissa. Pääomavastikkeet, lainaosuussuoritukset ja näiden rahastoinnit esitetään samaan tapaan omina erinään kuin hoitovastikkeet, hankeosuussuoritukset ja näiden rahastoinnit. (Salin 2011, 96–97.)

| RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT | | |
|--------------------------|------------|-----------|
| Pääomavastikkeet | 24 178,87 | 24 999,84 |
| Lainaosuussuoritukset | 46 102,02 | 0,00 |
| ./ Rahastoidut osuudet | -46 102,02 | 0,00 |
| Yhteensä | | |

Yhtiö voi periä useita eri pääomavastikkeita samanaikaisesti. Virallisessa tuloslaskelmassa pääomavastikkeet näkyvät yhtenä eränä, mutta kirjanpidossa eri pääomavastikkeet ja niihin liittyvät korko- ja muut rahoituskulut kirjataan juoksevassa kirjanpidossa tyypillisesti kukin omalle tililleen. Näin jokainen pääomavastike ja siihen liittyvät kulut näkyvät eriteltynä tuloslaskelmassa omana rivinä. Tämä helpottaa lainakohtaista seuranta ja rahoituslaskelman laatimista. Alla olevassa tuloslaskelmassa yhtiö perii kahta pääomavastiketta, ja sillä on kaksi eri lainaa, joiden korot ja muut kulut kirjataan lainakohtaisesti omille tileilleen.

| RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT | | |
|--|-----------|----------|
| Pääomavastikkeet | | |
| 8121 Pääomavastike 1 | 2 266,78 | 3 200,16 |
| 8122 Pääomavastike 2 | 4 270,84 | 0,00 |
| Yhteensä | 6 537,62 | 3 200,16 |
| Korkokulut | | |
| 8630 Korkokulut, laina 123456-098765 | -88,25 | -355,96 |
| 8632 Korkokulut, laina 121244-557654 | -1 361,63 | 0,00 |
| Yhteensä | -1 504,01 | -355,96 |
| Muut rahoituskulut | | |
| 8830 Muut rahoituskulut, laina 123456-098765 | -4,60 | -3,60 |
| 8832 Muut rahoituskulut, laina 121244-557654 | -832,00 | 0,00 |
| Yhteensä | -1 223,60 | -3,60 |
| RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ | 3 836,91 | 2 865,28 |

6.3 Tase

Asunto-osakeyhtiöt laativat taseen kaikille kirjanpitovelvollisille yhteisen tasekaavan mukaisesti. Pienillä kirjanpitovelvollisilla olisi kirjanpitolain mukaan mahdollisuus käyttää kirjanpitoasetuksen mukaista lyhennettyä tasekaavaa, mutta kun otetaan huomioon kiinteistöalan erityisluonne ja oikean ja riittävän tiedon vaatimus, niin on suositeltavaa laatia tase käyttäen laajempaa tasekaavaa. (Manner & Suulamo 2008, 92–93.)

Taseen ”Vastaavaa” – puolella esitetään yhtiön omaisuus. Virallisessa taseessa esitetään ainoastaan aineellisten hyödykkeiden kokonaisarvo tilinpäätöksen laadintahetkellä. Alla olevassa esimerkkitasessa näkyy, että rakennusten ja koneiden tasearvo on kasvanut edelliseen tilikauteen verrattuna. Korjaushankkeisiin liittyvät aktivoinnit kirjataan taseeseen käyttöomaisuuden lisäykseksi. Virallisesta taseesta ei kuitenkaan voi nähdä omina riveinään tase-erien muutoksia, esimerkiksi korjaushankkeiden aktivointeja.

| V A S T A A V A A | | |
|----------------------------------|------------|------------|
| Aineelliset hyödykkeet | | |
| Rakennukset ja rakennelmat | | |
| Omistorakennukset ja rakennelmat | 218 311,50 | 133 311,50 |
| Koneet ja kalusto | 4 436,30 | 1 936,30 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä | 228 776,11 | 141 276,11 |

Aineellisten hyödykkeiden lisäykset ja vähennykset käsitellään kirjanpidossa omina erinään. Tileittäin eritellyssä taseessa lisäykset, vähennykset ja poistot näkyvät siis omina erillisinä riveinään. Alla olevassa esimerkkitasessa aktivointeja on tehty rakennusten korjaushankkeista 85 000,00 ja koneiden ja kaluston korjauksista 2 500,00. Tässä tapauksessa tehdyt aktivoinnit esitetään tileillä 1161 Asuin- ja toimistorakennukset, lisäys sekä 1251 Koneet ja kalusto, lisäys.

| A i n e e l l i s e t h y ö d y k k e e t | | |
|--|------------|------------|
| Rakennukset ja rakennelmat | | |
| Omistorakennukset ja rakennelmat | | |
| 1160 Asuin- ja toimistorakennukset | 133 311,50 | 118 731,50 |
| 1161 Asuin- ja toimistorakennukset, lisäys | 85 000,00 | 14 580,00 |
| | 218 311,50 | 133 311,50 |
| Yhteensä | 218 311,50 | 133 311,50 |
| Koneet ja kalusto | | |
| 1250 Koneet ja kalusto | 1 936,30 | 1 936,30 |
| 1251 Koneet ja kalusto, lisäys | 2 500,00 | 0,00 |
| Yhteensä | 4 436,30 | 1 936,30 |
| A i n e e l l i s e t h y ö d y k k e e t y h t. | 228 776,11 | 141 276,11 |

Tilinpäätöksessä tiedot tase-erien muutoksista annetaan erillisten tase-erittelyiden avulla. Tase-erittelyissä näkyy eri käyttöomaisuuserien arvo tilikauden alussa sekä tilinpäätöspäivänä, ja lisäksi näiden muutokset tilikauden aika-

na. Alla olevassa tase-erittelyssä näkyvät mainitut aktivoinnit, 85 000,00 ja 2 500,00 euroa. Yhtiö ei ole tehnyt ollenkaan poistoja tilikauden aikana.

| | | | |
|-------------------------------|--------|--------------|--------------|
| Rakennukset ja rakennelmat | | | |
| Asuin- ja toimistorakennukset | | | |
| Arvo 1.1.2014 | | 133 311,50 € | |
| Lisäys | | 85 000,00 € | |
| Poisto | 0,00 % | - € | 218 311,50 € |
| Koneet ja kalusto | | | |
| Arvo 1.1.2014 | | 1 936,30 € | |
| Lisäys | | 2 500,00 € | |
| Poisto | 0,00 % | - € | 4 436,30 € |

Taseen "Vastattavaa" – puolella näkyvät yhtiön oma- ja vieras pääoma. Asunto-osakeyhtiöiden taseessa sidottua omaa pääomaa ovat osakepääoma, rakennusrahasto sekä arvonnkorotusrahasto, käyvän arvon rahasto ja uudelleenarvos- tusrahasto. Muut rahastot, esimerkiksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto ja lainanlyhennysrahasto sekä tilikauden ja edellisten tilikausien voitto ovat vapaata pääomaa. (Kirjanpitolautakunta 2010, 28.)

Korjaushankkeisiin liittyvät lainaosuussuoritukset ovat oman pääoman ehtoista rahoitusta. Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole tähän liittyen määräystä tai yhtiökoko- us ei ole tehnyt asiasta erillistä päätöstä, merkitään tällaiset oman pääoman erät taseessa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Tilinpäätöksen liite- tiedoissa annetaan tarvittaessa lisätiedot SVOP–rahaston sisällöstä. Usein yh- tiökokous tekee kuitenkin päätöksen lainaosuussuoritusten rahastoinnista ja merkitsemisestä asunto-osakeyhtiöiden vapaassa omassa pääomassa vakiin- tuneesti tätä tarkoitusta varten esitettyyn "Lainanlyhennysrahastoon". (Kauppa- ja teollisuusministeriö 2012.) Alla olevassa esimerkkitaseessa kuluneen tilikau- den lainaosuussuoritukset on päätetty rahastoida. Edellisten tilikausien aikana lainaosuussuorituksia ei ole rahastoitu.

| | | | |
|------------------------|--|------------|-----------|
| V A S T A T T A V A A | | | |
| Muut rahastot | | | |
| Lainanlyhennysrahasto | | 4 500,34 | 0,00 |
| Muut rahastot | | 99 564,26 | 99 564,26 |
| Muut rahastot yhteensä | | 104 064,60 | 99 564,26 |

Samalla tavoin kuin käyttöomaisuudenkin kohdalla, virallisessa taseessa ei näy lainanlyhennysrahaston lisäyksiä. Tileittäin eritellyssä taseessa lainaosuussuoritusten rahastointi näkyy omalla tilillään, alla olevassa esimerkkitasessa tilillä 2115.

| V A S T A T T A V A A | | |
|--|-----------|-----------|
| Lainanlyhennysrahasto | | |
| 2115 Lainanl.rahaston lis. lainaos.suor. | 4 500,34 | 0,00 |
| Yhteensä | 4 500,34 | 0,00 |
| Muut rahastot | | |
| 2130 Muut rahastot | 99 564,26 | 99 564,26 |
| Yhteensä | 99 564,26 | 99 564,26 |

Lainanlyhennysrahaston muutokset esitetään tilinpäätöksessä tase-erittelyissä. Tase-erittelyissä näkyy lainanlyhennysrahaston arvo tilikauden alussa ja tilinpäätöspäivänä sekä osakkaiden lainaosuussuoritukset eli lainanlyhennysrahaston lisäys.

| | | |
|--------------------------|------------|------------|
| Vapaa oma pääoma | | |
| Lainanlyhennysrahasto | | |
| Arvo 1.1.2014 | 213 701,60 | |
| Lisäys tilikauden aikana | 16 606,93 | 230 308,53 |

Myös korjaushankkeita varten nostetut lainat näkyvät virallisessa taseessa yhtenä eränä vieraassa pääomassa. Lainoja käsitellään juoksevassa kirjanpidossa kuitenkin erillisinä. Tileittäin eritellyssä taseessa lainat näkyvät siis kukin omalla rivillään, samalla tavalla kuin tuloslaskelmassa lainoihin liittyvät kulut eritellään omille tileilleen. Lainapääomien ja lainoista aiheutuvien kulujen lainakohtainen seuraaminen lisää informatiivisuutta ja helpottaa myös rahoituslaskelman laatimista.

| VIERAS PÄÄOMA | | |
|------------------------------|------------|-----------|
| Pitkäaikainen | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 107 269,77 | 10 243,27 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 107 269,77 | 10 243,27 |

| | | |
|------------------------------|------------|-----------|
| VIERAS PÄÄOMA | | |
| Pitkäaikainen | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | | |
| 2430 Rahoituslaina 1 | 0,00 | 10 243,27 |
| 2432 Rahoituslaina 2 | 103 447,91 | 0,00 |
| 2433 Rahoituslaina 3 | 3 821,86 | 0,00 |
| Yhteensä | 107 269,77 | 10 243,27 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 107 269,77 | 10 243,27 |

Vieras pääoma jaetaan pitkä- ja lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan. Pitkäaikaisen vieraan pääoman takaisinmaksuaika on yli vuosi. Tätä lyhyemmän maksuajan vieras pääoma on lyhytaikaista. Yhtiön on lyhennettävä pitkäaikaisia lainojaan säännöllisesti. Tilinpäätöshetkellä seuraavan tilikauden lainanlyhennykset on tarkoitus maksaa seuraavan tilikauden aikana eli vuoden kuluessa tilinpäätöspäivästä. Nämä merkitään siis lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan. Alla olevassa esimerkkitaseessa suunnitellut lainanlyhennykset 9 700,00 euroa esitetään tilillä 2730 lyhytaikaisessa pääomassa. Lainan kokonaispääoma tilinpäätöspäivänä on kuitenkin tilien 2430 ja 2730 saldot yhteensä eli 431 412,66 euroa.

| | | |
|-----------------------------------|------------|------------|
| VIERAS PÄÄOMA | | |
| Pitkäaikainen | | |
| 2430 Rahoituslaina 12345–12345678 | 421 712,66 | 481 191,83 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 421 712,66 | 481 191,83 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 421 712,66 | 481 191,83 |
| Lyhytaikainen | | |
| 2730 Rahoituslaina 12345–12345678 | 9 700,00 | 9 700,00 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 9 700,00 | 9 700,00 |

6.4 Toimintakertomuksen liitteet ja erillislaskelmat

Toimintakertomusta täydennetään erillisten liitteiden ja erillislaskelmien avulla. Nämä kaikki antavat lisäinformaatiota korjaushankkeista.

Vastikerahoituslaskelma

Toimintakertomuksessa on esitettävä tiedot yhtiövastikkeiden käytöstä, jos vastikkeita peritään eri tarkoituksiin. Tämä tieto annetaan toimintakertomusta täydentävän vastikerahoituslaskelman avulla. Tavallisesti kun yhtiössä suoritetaan

suurehkoja korjauksia, on tilinpäätökseen laadittava vastikerahoituslaskelma. Vastikerahoituslaskelma on laadittava esimerkiksi tilanteissa, jossa yhtiö perii sekä hoito- että pääomavastiketta, tai yhtiöllä on useampi kuin yksi laina. Jos yhtiö perii osakkailta vain yhtä vastiketta, ei vastikerahoituslaskelmaa ole pakko laatia. Jälkilaskelman eli vastikerahoituslaskelman tarkoituksena on siis selvittää eri tarkoituksiin perittyjen yhtiövastikkeiden käyttö sekä varmistaa, että vastikkeita on käytetty vain siihen tarkoitukseen, johon niitä on kerätty. Vastikkeiden käyttöä seurataan kumulatiivisesti tilikaudesta toiseen. (Salin 2011, 110–111.)

Lainaosuuslaskelma

Toimintakertomuksessa voidaan ilmoittaa vapaaehtoisena tietona lainaosuuksien määrät lainakohtaisesti. Lainaosuuden määrittelyn tulee perustua tilinpäätöshetkelle laadittuun lainaosuuslaskelmaan. Lainaosuuslaskelma on laskelma, jonka avulla määritellään tietylle osakehuoneistolle kuuluva osuus yhtiön nostamasta lainasta. Aina jos yhtiö vastaanottaa lainaosuussuorituksia osakkailtaan ja yhtiön osakkaalla on oikeus suorittaa osuutensa lainoista, on lainaosuudesta laadittava sovitulle maksuhetkelle lainaosuuslaskelma.

Lainaosuuslaskelmaan sisällytetään jäljellä oleva lainapääoma, kuluvalle tilikaudelle kuuluvat, maksuhetkelle suoriteperusteisesti jaksotetut lainaan liittyvät pääomavastiketulot, pääomavastikkeella katettavat menot ja toteutuneet lainanlyhennykset sekä pääomavastikkeeseen liittyvät edellisten tilikausien vastikelaskelmiin perustuvat mahdolliset ali- tai ylijäämät. Lainaosuuden kehittymisen seuraamista varten on hyvä antaa vertailutieto lainaosuudesta edelliseltä tilikaudelta. Laskelma suositellaan esitettäväksi vastikerahoituslaskelman yhteydessä. (Salin 2011, 114–115; Kirjanpitolautakunta 2010, 15–16.)

Kun osakas suorittaa yhtiölle lainaosuutensa, liitetään lainaosuuslaskelma kirjanpidossa suoritukseen liittyvän tositteen liitteeksi. Lainaosuuslaskelmalla todennetaan ne lainaosuuden laskentaperusteet, joilla osakkaan maksettavaksi määriteltyyn määrään on päädytty. Lainaosuuskirjanpito on suositeltavaa hoitaa omana osakirjanpitonaan. Tällä varmistetaan, että lainaosuuslaskelmissa esi-

tetyt summat ja osakkaiden maksamien lainaosuussuoritusten määrät ovatt varmasti oikein. (Kirjanpitolautakunta 2010, 16.)

Talousarviovertailu

Talousarvion toteutumista koskevat tiedot annetaan vertailulaskelmalla, jossa tilikaudelle vahvistetun talousarvion ja tilikauden toteutuneita lukuja verrataan keskenään. Talousarvion ja tilikauden toteuman erot ilmoitetaan sekä euromääräisesti että prosentuaalisesti. Talousarviovertailu suositellaan esitettäväksi niin, että tilikaudelle vahvistetun talousarvion rinnalla esitetään tilikaudella toteutuneet luvut. Vertailun helpottamiseksi toteutuneet luvut esitetään samalla kaavalla ja samalla tarkkuudella, kuin ne on esitetty tuloslaskelmassa. Jos toteuma poikkeaa olennaisesti talousarviosta, esimerkiksi suurten korjaushankkeiden takia, on toimintakertomuksessa annettava niistä erillinen selvitys. (Kirjanpitolautakunta 2010, 32–33.)

Hankeosuuslaskelma

Hankeosuuslaskelman eli urakkaosuuslaskelman avulla määritellään osakkaalle kuuluva osuus yhtiön tietystä rakentamis-, uudistus-, kunnossapito- tai muusta investointihankkeesta. Tätä osakkaalle kuuluvaa osuutta kutsutaan hankeosuudeksi. Hankkeesta aiheutuvien kokonaismenojen määrä arvioidaan ja lasketaan, kuinka paljon hankkeen rahoittamiseksi tarvitaan osakkaiden rahoitusvastuulla olevia varoja. Osakkaiden rahoitusvastuulla olevasta kokonaismäärästä lasketaan osakkaalle kuuluva osuus, jonka osakas rahoittaa joko vastike- tai rahastosuorituksella tai yhtiön nostamalla lainalla. Hankeosuuslaskelma on laadittava silloin, kun osakkailla on mahdollisuus valita oman osuutensa rahoitustapa. (Kirjanpitolautakunta 2010, 12–13.)

Hankerahoituslaskelma

Hankerahoituslaskelmalla tarkoitetaan yhtiön teettämään rakentamis-, uudistus- tai kunnossapitohankkeeseen liittyvien menojen ja rahoituksen selvittämistä erillisellä laskelmalla. Jos yhtiössä on tehty merkittäviä korjaushankkeita, on toimintakertomukseen suositeltavaa liittää aina erillinen hankerahoituslaskelma. Hankerahoituslaskelma suositellaan laadittavaksi, vaikka osakkailta ei perittäisi

hankkeen rahoittamiseksi erillisiä hankeosuussuorituksia tai vaikka hanke toteutuisi yhden tilikauden aikana. Mitä suuremmasta hankkeesta on kyse, sitä tärkeämpää on laatia hankerahoituslaskelma. Hankerahoituslaskelma tulee täsmäyttää tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin. (Kirjanpitolautakunta 2010, 31.)

6.5 Liitetiedot

Tilinpäätöksen liitetiedot täydentävät tilikauden tuloslaskelmaa ja tasetta sekä auttavat oikean ja riittävän kuvan muodostamisessa. Liitetiedoille ei ole laadittu valmista kaavaa, kuten tuloslaskelmalle ja taseelle. Tilinpäätöksen laatija voi esittää asiat haluamassaan järjestyksessä ja muodossa. Tavallisesti asunto-osakeyhtiöt ovat pieniä kirjanpitovelvollisia. Jos yhtiö ei ole pieni kirjanpitovelvollinen, sitä koskevat kaikki kirjanpitoasetuksessa määritellyt normaalit liitetietovaatimukset. Pienen asunto-osakeyhtiön on kirjanpitoasetuksen mukaan annettava liitetiedoissa seuraavat tiedot:

1. Tiedot annetuista panteista, velan vakuudeksi annetuista kiinnityksistä ja muista vastuista sekä vastuusitoumuksista
2. Peruste, jonka mukaista kurssia on käytetty muuttaessa ulkomaanrahan määräiset saamiset sekä velat ja muut sitoumukset euroiksi, jollei ole käytetty tilinpäätöspäivän kurssia

Kirjanpitolaissa on määritelty, että tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tulee antaa oikeat ja riittävät tiedot toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tämän toteutumista varten tarpeelliset lisätiedot on ilmoitettava liitetiedoissa. Liitetiedot voivat siis sisältää edellä mainittujen pakollisten tietojen lisäksi myös muita tietoja. Tilinpäätöksen laatijan on arvioitava annettavien liitetietojen laajuus aina tapauskohtaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhtiön taseen ulkopuolisista vastuista ja vastuusitoumuksista annettavien tietojen oikeellisuuteen ja riittävyteen. Korjaushankkeisiin liittyen tällainen on esimerkiksi urakoitsijan kanssa tehty sitova urakkasopimus. (Salin 2011, 102–104.) Alla on esimerkkinä erittelyt panttikirjoista sekä takuuajaisista urakkatakauksista.

Kiinnitettyjen panttikirjojen erittely

| Haltija | pvm | määrä |
|----------|-----------|--------------|
| Pankki X | 28.1.2010 | 300 000,00 € |
| Pankki X | 28.1.2010 | 300 000,00 € |
| Pankki X | 28.1.2010 | 350 000,00 € |
| | yhteensä | 950 000,00 € |

Takuuaikaiset urakkatakaukset

Putkiremontista

| | Annettu | Nro | € | Eräpäivä | Urakoitsija |
|------------------|-----------|-----------|----------|------------|-----------------|
| Vakuutusyhtiö Oy | 21.7.2010 | 10101122 | 4 885,00 | 23.10.2012 | Rakentaja Oy |
| Pankki X | 28.9.2010 | 1234–5678 | 3 240,00 | 28.12.2012 | LVI -Asennus Oy |
| Pankki X | 18.8.2010 | 5678–1234 | 1 175,08 | 18.11.2012 | Sähkö Oy |

6.6 Korjaushankkeen käsittelyvaihtoehdot - Asunto Oy X

Korjaushankkeen käsittelyvaihtoehtoja on tarkasteltu esimerkikikorjaushankkeen avulla. Esimerkkikorjauksena on Asunto Oy X:ssä suoritettu linjasaneeraus, joka sisältää kaksi urakkaa. Saneeraus suoritettiin pääasiassa kahden tilikauden aikana. Tilikaudella 2012 suoritettiin viemäreiden pinnoitus- ja sukitusurakka, jonka kustannukset olivat 91 856,40 euroa. Tilikaudella 2013 valmistuivat putki- ja sähkötyöt, joista muodostui kuluja 322 400,00 euroa. Linjasaneerauksen kokonaiskustannukset olivat yhteensä 414 256,40 euroa. Tarkasteluun on otettu tilikausi 2013, joka oli saneerauksen valmistumisvuosi. Tällöin syntyi suurin osa hankkeen kustannuksista. Pinnoitustyöurakka suoritettiin edellisellä tilikaudella, ja se kirjattiin taseeseen ennakkomaksuihin. Tarkastelukaudella korjaushankkeen valmistuttua summa on siirretty taseesta takaisin tuloslaskelmaan. Käytännössä siis päätös hankkeen kustannusten käsittelystä on molempien urakoiden osalta tehtävä tilikaudella 2013.

Osakkailla on ollut mahdollisuus maksaa osuutensa korjaushankkeen kustannuksista hankeosuussuorituksena ennen urakan aloittamista. Hankeosuussuorituksia maksettiin tilikaudella 2013 yhteensä 59 722,18 euroa. Jäljelle jäänyt osuus on rahoitettu vieraalla pääomalla. Ne osakkaat, jotka eivät maksaneet hankeosuussuorituksia, suorittavat osuutensa pääomavastikkeella, jota on alettu periä vuodesta 2012 alkaen. Pääomavastikkeita perittiin tilikaudella 2013 29 917,56 euroa. Lainaosuussuorituksia ei maksettu.

Asunto Oy X:ssä korjaushankkeen kustannuksista aktivoitiin tarkastelukaudella putki- ja sähkötyöurakat. Näiden urakoiden osuus 322 400,00 euroa kirjattiin taseeseen asuinrakennusten lisäykseksi. Urakan valmistuttua tilikaudella 2013 pinnoitustöiden osuus 91 856,40 euroa kirjattiin ennakkomaksuista tuloslaskelmaan. Pinnoitustöiden osuutta ei aktivoitu taseeseen, vaan ne käsiteltiin tuloslaskelman vuosikuluna. Osakassuorituksista rahastettiin ainoastaan hankeosuussuoritukset. Pääomavastikkeita ei rahastoitu, vaan ne tuloutettiin tuloslaskelmaan. Tilikauden tappioksi ennen tilinpäätössiirtoja muodostui -65 769,22 euroa. Yhtiössä oli muodostettu aiempina vuosina asuintalovarausta. Tarkastelukaudella asuintalovarausta purettiin 13 500,00 euroa. Tilikauden tulos oli asuintalovarauksen purkamisen jälkeen -52 269,22 euroa.

Taulukossa (Taulukko 4.) on kuvattu eri käsittelytapojen vaikutukset tuloslaskelmaan ja taseeseen. Taulukon ensimmäisessä sarakkeessa on esitetty edellä kuvailtu tilanne, eli miten Asunto Oy X käsitteli kustannukset ja osakassuoritukset vuoden 2013 tilinpäätöksessään. Muita tuloksentasauskeinoja, esimerkiksi tarkastelukaudella purettua asuintalovarausta ei ole huomioitu seuraavalla sivulla olevassa taulukossa.

| HANKETTA VARTEN KERÄTYT SUORITUKSET | | | | |
|--|-------------------|--------------------|------------------|-----------------|
| Hankeosuussuoritukset | | 59 722,18 | | |
| Pääomavastikkeet | | 29 917,56 | | |
| | yhteensä | 89 639,74 | | |
| HANKKEEN KUSTANNUKSET | | | | |
| Putkityöt/ UR 2 | | 322 400,00 | | |
| Pinnoitustyöt/ UR1 | | 91 856,40 | | |
| | yhteensä | 414 256,40 | | |
| | AKTIVOINTI | osittain | ei | molemmat urakat |
| | RAHASTOINTI | osittain | ei | molemmat urakat |
| | | | | kyllä |
| TULOSLASKELMA | 1.1.–31.12.2013 | 1.1.–31.12.2013 | 1.1.–31.12.2013 | 1.1.–31.12.2013 |
| Kiinteistön tuotot | | | | |
| Asuinhuoneistovastikkeet | 67 797,00 | 67 797,00 | 67 797,00 | 67 797,00 |
| Hankeosuussuoritukset | 59 722,18 | 59 722,18 | 59 722,18 | 59 722,18 |
| ./ Rahastoidut vastikkeet | -59 722,18 | 0,00 | 0,00 | -59 722,18 |
| --(Muut kiinteistön tuotot yhteensä) | 4 500,00 | 4 500,00 | 4 500,00 | 4 500,00 |
| Kiinteistön tuotot yhteensä | 72 297,00 | 132 019,18 | 132 019,18 | 72 297,00 |
| Kiinteistön hoitokulut | | | | |
| --(Muut kiinteistön hoitokulut yhteensä) | -72 457,39 | -72 457,39 | -72 457,39 | -72 457,39 |
| Pinnoitustyöt/ UR1 | -91 856,40 | -91 856,40 | -91 856,40 | -91 856,40 |
| Putkityöt/ UR2 | -322 400,00 | -322 400,00 | -322 400,00 | -322 400,00 |
| ./ Aktivoinnit taseeseen | 322 400,00 | 0,00 | 414 256,40 | 414 256,40 |
| Kiinteistön hoitokulut yhteensä | -164 313,79 | -486 713,79 | -72 457,39 | -72 457,39 |
| KÄYTTÖKATE/HOITOKATE | -92 016,79 | -354 694,61 | 59 561,79 | -160,39 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | | | | |
| --(Korko- ja muut rahoitustuotot) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pääomavastikkeet | 29 917,56 | 29 917,56 | 29 917,56 | 29 917,56 |
| ./ Rahastoidut vastikkeet | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -26 247,57 |
| --(Korko- ja muut rahoituskulut) | -3 669,99 | -3 669,99 | -3 669,99 | -3 669,99 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | 26 247,57 | 26 247,57 | 26 247,57 | 0,00 |
| TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) | -65 769,22 | -328 447,04 | 85 809,36 | -160,39 |
| TASE | | | | |
| Rahayksikkö EURO | | | | |
| Vastavaa | | | | |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | | | |
| Aineelliset hyödykkeet | | | | |
| Rakennukset ja rakennelmat 1.1. | 170 590,00 | 170 590,00 | 170 590,00 | 170 590,00 |
| Lisäykset (aktivoinnit) | 322 400,00 | 0,00 | 414 256,40 | 414 256,40 |
| Rakennukset ja rakennelmat 31.12. | 492 990,00 | 170 590,00 | 584 846,40 | 584 846,40 |
| Vastattavaa | | | | |
| OMA PÄÄOMA | | | | |
| Osakepääoma | 24 202,24 | 24 202,24 | 24 202,24 | 24 202,24 |
| Muut rahastot | | | | |
| Lainanlyhennysrahasto 1.1. | 230 308,53 | 230 308,53 | 230 308,53 | 230 308,53 |
| Lisäykset (rahastoinnit) | 59 722,18 | 0,00 | 0,00 | 85 969,75 |
| Lainanlyhennysrahasto 31.12. | 290 030,71 | 230 308,53 | 230 308,53 | 316 278,28 |
| Edellisten tilikausien voitto/tappio | -23 958,90 | -23 958,90 | -23 958,90 | -23 958,90 |
| Tilikauden voitto/tappio | -65 769,22 | -328 447,04 | 85 809,36 | -160,39 |
| Oma pääoma yhteensä | 224 504,83 | -97 895,17 | 316 361,23 | 316 361,23 |

Taulukko 4. Esimerkkikorjaus Asunto Oy X.

Asunto Oy X:ssä toteutettu korjaus oli luonteeltaan sellainen, että kustannukset on voitu jakaa aktivoitavaan ja vuosikorjauksena käsiteltävään osaan. Joskus suuret peruskorjaukset voivat sisältää sekä vuosikorjausta että perusparannusta. Tällöin on välttämätöntä käsitellä osa kustannuksista vuosikuluna. Kun osa kustannuksista käsitellään vuosikuluna, on mahdollista myös tulouttaa osakkaiden maksamia suorituksia, koska niiden vaikutukset eliminoivat toisensa. Mitä suurempi osa suorituksista tuloutetaan, sitä enemmän yhtiöllä on oltava mahdollisuuksia tuloksen pienentämiseen.

Kun korjaushankkeista aiheutuvat menot aktivoidaan, kirjataan ne taseen pysyvien vastaavien lisäykseksi. Tässä tilanteessa putkiremontin menot on aktivoitu rakennuksiin ja rakennelmiin. Aktivoinnit lisäävät siis poistojentekomahdollisuutta tulevana tilikautena. Taulukossa on esitetty yhtiön pysyvistä vastaavista ainoastaan korjaushankkeisiin liittyvät erät. Esimerkkikorjauksen yhtiön pysyvissä vastaavissa on rakennusten ja rakennelmien lisäksi ainoastaan maa-alueita. Maa-alueista ei voida tehdä poistoja, joten rakennukset ja rakennelmat on yhtiön taseessa ainoa erä, johon liittyy poistojentekomahdollisuus. Korjausmenojen aktivointi olisi siis siinä mielessä hyödyllistä, että se kasvattaisi poistopohjaa. Asuinrakennuksista tehtävien poistojen maksimimäärä on ainoastaan 4 %. Aktiivomalla korjausmenot rakennusten ja rakennelmien tasearvo kasvaisi yli kaksinkertaiseksi verrattuna tilanteeseen ennen aktivointeja.

Asunto Oy X:lle muodostui tilikauden tappiota. Tappionvähennysoikeus voidaan hyödyntää tulevana tilikautena, jos yhtiölle muodostuu verotettavaa tuloa. Tappiontasaus on tavallisesti ensisijainen tilinpäätöksen järjestelykeino asunto-osakeyhtiöissä. Jos yhtiölle kuitenkin on jo aiemmilta tilikausilta kertynyt paljon käyttämättömiä tappioita, ei merkittävän suuren tappion tekeminen ole kannattavaa. Verotuksessa vahvistetut tappiot vanhenevat 10 vuoden kuluttua niiden syntymisestä, eli ne on pystyttävä hyödyntämään ennen tämän määräajan täyttymistä. Tappioiden vähennysoikeus voidaan myös menettää ennen kuin 10 vuotta tulee täyteen, jos yli puolet osakkeista vaihtaa omistajaa. Tämä on kuitenkin epätodennäköistä, etenkin jos kyseessä on suuri asunto-osakeyhtiö.

Korjaushankkeet joissa kustannukset muodostuvat suuriksi ovat luonteeltaan yleensä sellaisia, että niissä on aktivointimahdollisuus tai –pakko. Linjasaneera-

uksen yhteydessä on suoritettu toimenpiteitä, jotka kasvattavat rakennuksen taloudellista pitoaikaa, joten niitä ei voida sellaisenaan käsitellä vuosikuluna. Toisessa sarakkeessa esitetyssä vaihtoehdossa on kuvattuna tilanne ennen aktivointeja ja vastikkeiden rahastointia. Jos näin suuri korjaushanke käsiteltäisi vuosikorjauksena, olisi tilikauden tulos voimakkaasti tappiollinen. Vaikka hankeosuussuoritukset ja pääomavastikkeet tuloutetaan tuloslaskelmaan, olisivat kulut huomattavasti tuottoja suuremmat.

Joskus asunto-osakeyhtiöt voivat tehdä tarkoituksellisesti tappiota, jos tarkoituksena on hyödyntää niiden vähennysoikeus seuraavina tilikausina. Tilinpäätös voidaan laatia tarkoituksella tappiolliseksi esimerkiksi silloin, kun tiedetään että, tulevaisuudessa tilikauden tulos muodostuu poikkeuksellisen suureksi. Yhtiö voi suunnitella myyvänsä sellaista omaisuuttaan, jonka luovutusvoitto tuloutuu tuloslaskelmaan veronalaisena tulona. Sinä vuonna kun luovutusvoitto tuloutuu, voi yhtiö hyödyntää aiemmilta tilikausilta syntyneet tappiot ja eliminoida myynnistä aiheutuvat verovaikutukset. Näin suuren tappion esittäminen ei ole kuitenkaan kannattavaa, sillä yhtiön oma pääoma muodostuisi negatiiviseksi, ja yhtiön hallituksen olisi tehtävä selvitys oman pääoman riittävydestä. Negatiivisesta omasta pääomasta on tehtävä aina ilmoitus kaupparekisteriin.

Kolmannessa vaihtoehdossa hankkeen kustannukset on aktivoitu kokonaan taseeseen. Yhtiökokouksessa ei ole tehty rahastointipäätöstä. Aktivoimalla korjaushankkeen kustannukset taseeseen, korjausmenot ikään kuin eliminoidaan tuloslaskelmasta. Kiinteistön hoitokulut pienenevät aktivoitavan osuuden verran. Hanketta varten kerätyt osakassuoritukset puolestaan kasvattavat tilikauden tulosta. Jos korjausmenot päätetään aktivoida kokonaisuudessaan, on osakassuoritusten tulouttaminen vaikeaa. Esimerkistä näkyy, että tilikauden tulos muodostuu voimakkaasti positiiviseksi, mikä on harvoin asunto-osakeyhtiöissä tarkoituksena.

Voittoa kertyy helposti, jos lainaosuussuoritukset sekä pääomavastikkeet käsitellään tilikauden tuottona. Asunto-osakeyhtiöiden maksimitulos on tavallisesti 30 euroa, sillä tätä suurempi tulos on yhtiölle verotettavaa tuloa. Suuri tilikauden voitto voi aiheuttaa asunto-osakeyhtiölle kriittisen tilinpäätöksen. Silloin yhtiöllä ei ole riittävästi keinoja tuloksen pienentämiseen, koska kuluvarasto on käytetty

loppuun, eli käyttöomaisuuden poistot, varaukset ja muut kulukirjaukset on tehty täysimääräisinä. Jos yhtiön tilikauden tulos muodostuu positiiviseksi, eikä korjaushanketta voida käsitellä vuosikuluna, on sillä oltava käytössä muita tuloksentasauskeinoja. Yhtiöllä on oltava käytössä esimerkiksi riittävästi verotuksessa vähentämättömiä tappioita tai poistopohjaa, jotta se välttyisi verotettavan tulon muodostumiselta.

Myös asuintalovarauksen muodostaminen on mahdollista, mutta se ei ole ensisijainen tuloksentasauskeino. Varaus kannattaa muodostaa vasta sen jälkeen, kun kaikki muut mahdolliset keinot on käytetty, sillä asuintalovaraus on kuitenkin purettava viimeistään 10 vuoden kuluessa sen muodostamisesta. Asuintalovarauksen purkaminen aiheuttaa aina tuloslaskelmaan tuottoa, eli yhtiön on tulevaisuudessa joka tapauksessa saatava tuloksensa niin pieneksi, että varaus voidaan purkaa ilman verotettavan tulon muodostumista.

Neljännessä vaihtoehdossa yhtiökokous on tehnyt päätöksen hankeosuussuoritusten ja pääomavastikkeiden rahastoinnista Lainanlyhennysrahastoon. Kun suoritukset rahastoidaan, ne eivät kasvata tilikauden tulosta. Rahastointitilanteessa on huomioitava se, että pääomavastikkeista ja lainaosuussuorituksista voidaan rahastoida vain se osuus, joka on käytetty lainojen lyhennykseen. Esimerkiksi yhtiölainan korkojen maksamista varten kerättyä osuutta ei voida rahastoida. Esimerkkikorjauksessa lainan korot ja muut rahoituskulut ovat olleet yhteensä 3 669,99 euroa. Asunto-osakeyhtiössä yhtiölainan korkojen maksamista varten kerätyt pääomavastikkeet ovat kokonaisuudessaan sen tilikauden tuottoa, jolta ne on päätetty periä. Sillä ei ole merkitystä, jäävätkö todellisuudessa maksetut korot ennakoitua pienemmäksi.

Lisäksi osakkaiden suorituksia rahastoitaessa on muistettava, että verotuksessa rahastoinnin hyväksymisen edellytyksenä on se, että rahastoituja varoja vastaava määrä menoja on aktivoitava taseeseen. Tässä tilanteessa rahastoitava summa on yhteensä 85 969,75 euroa, eli käytännössä hankkeesta olisi aktivoitava vähintään vastaavan suuruinen summa taseeseen.

Rahastoinnin vaikutus näkyy tilikauden tuloksessa. Neljännessäkin vaihtoehdossa korjaushanke on aktivoitu kokonaisuudessaan. Osakassuoritusten rahas-

toinnin avulla tulos saadaan kuitenkin huomattavasti pienemmäksi verrattuna edelliseen vaihtoehtoon. Tilikauden tulos kääntyy hieman tappiolliseksi. Näin pienen tappion vähennysoikeus on kuitenkin helppo hyödyntää tulevina vuosina, jos yhtiön tilikauden tulos muodostuu positiiviseksi.

7 Yhteenveto

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia asunto-osakeyhtiössä suoritettavien korjaushankkeiden tilinpäätöskäsittelyä. Tavoitteena oli selvittää, miten korjaushankkeet tulisi esittää asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksessä ja millainen vaikutus eri käsittelytavoilla on tilikauden tuloksen muodostumiseen. Korjaushankkeiden kirjanpidollinen käsittely ei aina ole yksinkertaista, sillä siihen vaikuttaa aina hankkeen luonne ja laajuus. Tilinpäätöksen laatijalla on oltava tieto siitä, miten vuosikorjaukset ja perusparannukset eroavat toisistaan, miten näistä aiheutuvia kustannuksia tulee käsitellä ja kuinka näiden rahoittaminen käytännössä toimii.

Tarkoituksena oli tarkastella asunto-osakeyhtiön toimintaa ja selvittää kuinka korjaushankkeet ovat osa tätä kokonaisuutta. Asunto-osakeyhtiön toiminnan luonne asettaa tiettyjä erityisvaatimuksia tilinpäätöksen laadintaan. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on hallinnoida ja ylläpitää kiinteistöjä osakkeenomistajien asumistarpeita varten niin, ettei sille muodostuisi verotettavaa tuloa. Tilinpäätöksessä oleellista on siis tuloksenhallinta ja se, että osakkaille varmistetaan riittävä tiedonsaanti omasta asumisyhtiöstään. Korjaushanke on asunto-osakeyhtiöissä asia, joka koskee kaikkia kiinteistön omistajia. Tämän takia korjauksista on annettava tilinpäätöksessä tarpeeksi informaatiota.

Opinnäytetyössä pyrittiin esittämään, kuinka korjaushankkeisiin liittyvät erät näkyvät yhtiön tilinpäätöksessä. Lisäksi tutkittiin, mitä korjaushankkeisiin liittyviä tietoja tilinpäätöksessä täytyy esittää, jotta kirjanpitolain vaatima oikean ja riittävän kuvan vaatimus täytyisi. Asunto Oy X:n linjasaneerauksen avulla havainnollistettiin sitä, mitä vaikutuksia eri käsittelytavoilla on tilikauden tuloksen muodostumiseen. Tarkastelun avulla muodostettiin kuva siitä, miten aktivoinnit ja rahastoinnit vaikuttavat yhtiön tuloslaskelmaan ja taseeseen sekä millainen merkitys niillä on yhtiön tuloksenhallinnassa. Esimerkissä ei ole ollut tarkoituksena tehdä tilinpäätössuunnittelua, vaan ainoastaan selvittää korjauksiin liittyvi-

en tuottojen ja kulujen käsittelymahdollisuuksia ja niiden vaikutuksia. Yhtiö on pidetty opinnäytetyössä anonyyminä.

Opinnäytetyöstä oli tarkoitus luoda kattava, mutta tiivis kokonaisuus. Lopputuloksena muodostui yleisohje, jossa esitetään pääpiirteet asunto-osakeyhtiön toiminnasta, tilinpäätöksen laadinnasta sekä siitä, miten yhtiössä suoritettavat korjaushankkeet vaikuttavat näihin. Tätä opinnäytetyötä voivat hyödyntää esimerkiksi kirjanpitäjät, joilla ei ole aiempaa kokemusta asunto-osakeyhtiöistä. Opinnäytetyössä esitetystä tiedosta voivat hyötyä myös isännöitsijät ja taloyhtiön osakkaat, jotka haluavat ymmärtää korjaushankkeita kirjanpidollisesta näkökulmasta.

Tässä opinnäytetyössä esimerkkikorjausta on käytetty ainoastaan havainnollistavana esimerkkinä ja tarkastelussa on ollut yksi tilikausi. Suuret korjaushankkeet ovat yleensä niin laajoja, että niiden vaikutukset näkyvät usean tilikauden ajan. Opinnäytetyötä voisi kehittää eteenpäin niin, että korjaushanketta tarkasteltaisi yksityiskohtaisemmalla tasolla. Tutkimuksen kohteena voisi olla yksi peruskorjaushanke, jolle laadittaisi pitkän aikavälin kirjanpidollinen suunnitelma. Tarkoituksena voisi olla laskea eri vaihtoehtojen vaikutukset yhtiön talouteen ja etsiä kannattavin käsittelytapa. Korjaushankkeita pystytään hyödyntämään tilinpäätössuunnittelussa, mutta asunto-osakeyhtiöillä on paljon muitakin tuloksenhallintakeinoja jotka otetaan tietysti aina huomioon kokonaisvaltaisessa tilinpäätössuunnittelussa.

Taulukot

Taulukko 1. Vastuunjakotaulukko, s.9

Taulukko 2. Korjaustoimenpiteiden jako, s.25

Taulukko 3. Taloyhtiön investointi- ja korjausmenojen käsittely tilinpäätöksessä, s.29

Taulukko 4. Esimerkkikorjaus Asunto Oy X, s.57

Lähteet

Alanen, S. & Vuorenalusta, A. 2007. Kiinteistöyhteisön hallinto ja kirjanpito rakentamisesta asumiseen. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Helsinki.

AsOYL. Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>.

EVL. Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1968/19680360#O3>

Furuhjelm, M. & Haarma, K. 2013. Vastikkeet taloyhtiössä. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Helsinki

Furuhjelm, M., Kemppinen, A. & Pujals, M. 2011. Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Helsinki

Heinonen, M. 2012. Taloyhtiön talous - osakkaan opas. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Helsinki.

Hekkanen, M. 2005. Rakennuksen ylläpito – korjaushanke asunto-osakeyhtiössä. JUKO- Ohjeistokansio julkisivukorjaushankkeen läpiviemiseksi. Julkisivuyhdistys r.y.
http://www.julkisivuyhdistys.fi/julkkari2/juko/JUKO_pdf_web/Korjaushanke/A_rakennuksen_yllapito/A2%20Korjaushanke%20asunto-osakeyhtiössä.pdf

Hellevaara, M. & Sorsa, S. 2012. REIM Hämeenlinna - Taloyhtiön tuloksenhallinta. REIM Groupin sisäinen materiaali.

Helsingin Seudun Isännöitsijät Oy. <http://www.hsi.fi/vastuunjakotaulukko.pdf>

Isännöintiliitto ja Suomen Vuokranantajat. 2013. Vastikesuoritusten kirjanpidollinen käsittely. <http://www.vuokranantajat.fi/attachements/2013-09-11T16-17-1323412.pdf>

Kauppa- ja teollisuusministeriö.2011. Kirjanpitolautakunnan yleisohje numero 1876 22.11.2011. Asunto-osakeyhtiön lainamääriä koskevien tietojen esittämisestä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa.
<http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/717602942eb71ebdc22570210049e02b/9bb73cca19217d6c225797500315ca3?OpenDocument>

Kauppa- ja teollisuusministeriö. 2012. Kirjanpitolautakunnan yleisohje numero 1890 05.06.2012. Hankeosuuksien käsittelystä asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksessä.
<http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/717602942eb71ebdc22570210049e02b/4c08e1f0d7e8e633c2257a2c002818e0?OpenDocument>

KHT- yhdistys. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätös malli. 2011. KHT-Media Oy. Helsinki.

Kirjanpitolautakunta. 2010. Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osaakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta 7.12.2010

KPL. Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336>

Leppiniemi, J. 2011. Tilinpäätäjän käsikirja. WSOYpro Oy. Helsinki.

Leppiniemi, J., Kykkänen, T. & Toiviainen, K. 2007. Tuloslaskenta ja harjoitukset. WSOYpro. Helsinki.

Manner, K. & Suulamo, A. 2008. Asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Helsinki.

Myyryläinen, L. 2012. Taloyhtiön kuntokirja. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Helsinki.

REIM Group. Viitattu 9.11.2014. <http://www.reimgroup.com/toimipisteet/imatra/>.

Salin, M. 2011. Asunto-osaakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. Verotieto Oy. Helsinki.

Salmi, I. & Rekola-Nieminen, L. 2004. Tilinpäätöksen rakentaminen ja tulkinta. Edita Publishing Oy. Helsinki.

Sillanpää, M. & Vahtera, V. 2011. Asunto-osaakeyhtiölaki käytännössä. WSOYpro. Helsinki.

Tilastokeskus. 2005. Asunto-osaakeyhtiöiden korjauskustannukset, 1995–2004. http://www.stat.fi/til/kora/2004/01/kora_2004_01_2005-12-09_tau_004.xls

Tilastokeskus. 2013. Asunto-osaakeyhtiöiden korjaukset korjauskohteittain 2009–2012. http://www.stat.fi/til/kora/2012/01/kora_2012_01_2013-09-13_tau_002_fi.html

Tilastokeskus. 2014. Asunnot ja asuinolot 2013, yleiskatsaus. http://tilastokeskus.fi/til/asas/2013/01/asas_2013_01_2014-10-16_fi.pdf

Tomperi, S. 2013. Yritysverotus ja tilinpäätössuunnittelu. Sanoma Pro Oy. Helsinki.

Verohallinto. 2010. Verohallinnon päätös ilmoittamisvelvollisuudesta ja muistiinpanoista 1186/38/2010. http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_paatokset/2010/Verohallinnon_paatos_ilmoittamisvelvolli%2812364%29.

Virta, J. & Ojajärvi, M. 2009. Taloyhtiön korjaushanke – hallinto ja viestintä. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Helsinki.