

Tiina Koivuniemi

Tiia Uitto

**Pääomavastikkeen laadintaprosessi asunto-
osakeyhtiössä**

Opinnäytetyö

Syksy 2010

Liiketalouden, yrittäjyyden ja ravitsemisalalan yksikkö

Liiketalouden koulutusohjelma



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Liiketalouden, yrittäjyyden ja ravitsemisalalan yksikkö
Koulutusohjelma: Liiketalouden koulutusohjelma

Tekijät: Koivuniemi, Tiina ja Uitto, Tiia

Työn nimi: Pääomavastikkeen laadintaprosessi asunto-osakeyhtiössä

Ohjaaja: Länsiluoto, Aapo

Vuosi: 2010

Sivumäärä: 51

Liitteiden lukumäärä: 6

Opinnäytetyön tavoitteena oli perehtyä isännöitsijän tehtäviin pääomavastikkeen laadinnassa ja talousarvion tekemisessä. Työn päämääränä oli pääomavastikkeiden taulukkopohjaisten esimerkkilaskelmien luominen Realia Isännöinti Oy:lle.

Työn lähtökohtana oli, että Realia Isännöinti Oy:lle on aiemmin tehty opinnäytetyö, joka koskee keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden rahoitusta, rahoitusvaihtoehtoja sekä rahoituksen kirjanpidollista käsittelyä. Tästä syystä tämän opinnäytetyön teoriaosuus on rajattu käsittelemään pääomavastikkeen määräytymistä korjaushankkeiden ja erilaisten lainavaihtoehtojen kannalta sekä talousarviota, sillä pääomavastike esitetään tilikausittain laadittavassa talousarviossa. Aineistona on käytetty ammattilehtiaineistoa ja alan suomenkielistä kirjallisuutta sekä uutta asunto-osakeyhtiölakia.

Työn empiirinen aineisto on kerätty Realia Isännöinti Oy:n isännöitsijöille suunnatuin teemahaastatteluin. Haastateltaviksi valittiin neljä isännöitsijää. Teemahaastattelujen tarkoituksena oli selvittää pääomavastikkeen laadinnan ongelmakohdat. Opinnäytetyössä käytetty isännöitsijän näkökulma on valittu siitä syystä, että pääomavastikkeen laadinta kuuluu isännöitsijän tehtäviin ja edellinen opinnäytetyö kohdeorganisaatiolle käsitteli pääasiassa kirjanpitäjän työnkuvaa.

Opinnäytetyössä selkeytyi se, että pääomavastikkeen määräytymiseen vaikuttavat rahoituskulut on saatava sopivalle tasolle, jotta yhtiön osakkeenomistajat pystyvät suoriutumaan pääomavastikkeen maksusta. Pankkien kanssa on neuvoteltava tarpeeksi joustavista lainan maksuohjelmista.

Taulukkopohjaiset pääomavastikkeiden laskentaesimerkit osoittivat, että isännöitsijän tulee ottaa huomioon pääomavastiketta määrittäessään lainan maksuohjelma, yhtiöjärjestyksessä määrätyt lainasta vastaavat yksiköt sekä edellisen tilikauden pääomavastikkeiden yli- tai alijäämä.

Avainsanat: Asunto-osakeyhtiö, kiinteistöosakeyhtiö, isännöinti, talousarvio

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: Business School
Degree programme: Business Management

Authors: Koivuniemi, Tiina and Uitto, Tiia

Title of thesis: Preparation process of the charge of capital costs in the housing company

Supervisor: Lämsiluoto, Aapo

Year: 2010 Number of pages: 51 Number of appendices: 6

The aim of the thesis was to familiarize ourselves with housing manager's tasks in working out the charge of capital costs and making a budget. The purpose of the thesis was to create table-based examples of the calculations for Realia Isännöinti Oy.

The starting point for a study was that a thesis has been written earlier dealing with real estate companies' and housing companies' finances, financing options and financial accounting. Therefore, this thesis' theoretical part is limited to dealing with the determination of the charge of capital costs from the point of view of repair projects and various loan options. In addition, it is limited to dealing with the budget, since the charge of capital costs is presented annually in preparing a budget. Professional journal material and Finnish-language literature have been used as source material as well as a new housing company law.

The empirical data is gathered from the theme interviews for Realia Isännöinti Oy's housing managers. Four housing managers were chosen for the interviewees. The purpose of the interviews was to determine the troubles in preparation of the charge of capital costs. The housing manager's point of view has been chosen because the preparation of the charge of capital costs is included in housing manager's tasks and the previous thesis work for the case organization dealt primarily with an accountant's task.

In this thesis, it became clearer that the financing costs, which affect the determining of the charge of capital costs, must be at an appropriate level so that the company's shareholders are able to manage the payment of the charges. Examples of the calculations showed that the housing manager must take into account repayment terms of loan, responsible units of the loan and previous year's surplus or deficit in preparing the charge of capital costs.

Keywords: Housing company, real estate company, housing management, budget

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	2
Thesis abstract.....	3
SISÄLTÖ.....	4
KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO	6
1 JOHDANTO	7
1.1 Yleistä	7
1.2 Tulevaisuuden näkymät	9
1.3 Opinnäytetyön tavoite	10
1.4 Kohdeorganisaation esittely.....	10
2 PÄÄOMAVASTIKE YHTIÖVASTIKKEEN OSANA	12
2.1 Vastikkeiden määritelmät.....	12
2.1.1 Vastike	12
2.1.2 Yhtiövastike.....	12
2.1.3 Pääomavastike	13
2.2 Korjaushankkeiden vaikutus pääomavastikkeisiin nykypäivänä	15
2.3 Toimintasuunnittelu.....	20
2.4 Säästyneiden vastikekertymien käyttö	21
2.4.1 Rahastointi	21
2.4.2 Asuintalovaraus.....	22
2.5 Toimintakertomus	22
2.6 Vastikerahoituslaskelma	24
2.7 Yhteenveto pääomavastikkeen määräytymisestä	25
3 TALOUSARVIO JA TALOYHTIÖLAINAT	26
3.1 Talousarvio pääomavastikkeen laadinnassa	26
3.1.1 Talousarvion määritelmä	26
3.1.2 Talousarviovertailu	28
3.1.3 Isännöitsijäntodistuksen talousarvio- ja korjaushanketiedot	29
3.2 Taloyhtiölainat pankeilta	30
3.2.1 Rahoitus	32

3.2.2 Kilpailuttaminen	34
3.3 Yhteenveto talousarviosta ja yhtiölainoista	35
4 PÄÄOMAVASTIKKEEN LAADINTA KOHDEYRITYKSESSÄ	36
4.1 Empiirisen aineiston keruu & haastateltavien valinta	36
4.2 Empiiriset tulokset	38
4.2.1 Pääomavastikkeen määräytyminen	39
4.2.2 Pankkien suhtautuminen taloyhtiölainoihin	39
4.2.3 Toimenpiteet talousarvion poiketessa	40
4.2.4 Ongelmat pääomavastikkeen laadinnassa	41
4.2.5 Yhteenveto empiirisistä tuloksista	41
4.3 Pääomavastikkeen laadintaesimerkit	42
4.4 Johtopäätökset & toimenpidesuositukset	44
5 YHTEENVETO	47
LÄHTEET	49
LIITTEET	
LIITE 1: KESKEISET KÄSITTEET	
LIITE 2: TEEMAHAASTATTELURUNKO	
LIITE 3: VASTIKELASKELMAN RAHOITUSOSA	
LIITE 4: TALOUSARVION MUUT TUOTOT JA KULUT	
LIITE 5: PÄÄOMAVASTIKE 1 ESIMERKKILASKELMA	
LIITE 6: PÄÄOMAVASTIKE 2 ESIMERKKILASKELMA	

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

KUVIO 1. Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden kulujen osuudet vuonna 2009	18
KUVIO 2. Rakennusten korjaustarve Suomessa.....	19
TAULUKKO 1. Pääomavastikkeet kaikissa asunto-osakeyhtiöissä 2009	17
TAULUKKO 2. Haastatteluiden yhteenvetotaulukko.	38
TAULUKKO 3. Pääomavastikelaskelman perustiedot	42
TAULUKKO 4. Koron laskeminen kuukausittain lyhennettävässä lainassa	43
TAULUKKO 5. Pääomavastikkeen lopullinen määräytyminen	44
TAULUKKO 6. Koron laskeminen puolivuositain lyhennettävässä lainassa	44

1 JOHDANTO

1.1 Yleistä

Pääomavastikkeen laadintaprosessi on yksi isännöitsijän tärkeistä tehtävistä, sillä pääomavastikkeen määrittämisessä on ajateltava taloyhtiön ja sitä kautta taloyhtiön osakkaiden yhdenvertaisuutta ja yhtiöjärjestyksen määräyksiä. Asunto-osakeyhtiöissä lainoja otetaan ulkopuolisilta rahoittajilta, kuten pankeilta, erilaisiin rakennusten ja kiinteistön korjaustehtäviin. Lainan takaisinmaksua varten taloyhtiöiden on saatava rahaa. Nämä rahat saadaan osakkailta, jotka maksavat pääomavastiketta taloyhtiölle. Isännöitsijä arvioi pääomavastikkeen määrän tilikaudelle ja se esitetään talousarvion osana yhtiökokoukselle, jossa se lopulta hyväksytään.

Talousarvio on isännöitsijän ja hallituksen laatima toimintasuunnitelma tulevalle toimintavuodelle (Manner & Suulamo 2008, 247). Talousarvio on osakkaille väline, jolla he pysyvät ajan tasalla yhtiön kustannuksista ja tuloista. Suuret muutokset kustannuksissa tilikauden aikana on korjattava talousarvioon ja uusi talousarvioesitys on hyväksyttävä jälleen yhtiökokouksessa. Pääomavastikkeet esitetään talousarvion osassa *Muut tuotot ja kulut* ja ne ovat samansuuruiset kuin arvioidut rahoitusmenot.

Rakennusten peruskorjauksilla parannetaan asukkaiden viihtyvyyttä ja asuinolosuhteita sekä esimerkiksi sijoitusosakkaiden kannalta asunnon arvoa. Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, joten niillä ei aina ole ylimääräistä rahaa suorittaa korjauksia kiinteistössä. Tällöin lainanotto pankista on yleisin vaihtoehto.

Pääomavastikkeen laadintaan vaikuttavat korjaushankkeet yhtiöissä ovat ajankoh-
taisia. Vanheneva rakennuskanta tuo haasteita isännöitsijän tehtäviin. Aihe on

mielenkiintoinen kohdeorganisaation, Realia Isännöinti Oy:n kannalta, sillä aikaisemmat opinnäytetyöt ovat koskeneet enimmäkseen kirjanpitäjien työtehtäviä. Isännöinnin kannan työllemme valitsimme juuri sen vuoksi, että pääomavastikkeen laadintaprosessi kuuluu isännöitsijän tehtäviin.

Aiheeseen liittyvää kirjallisuutta ja aikaisempia tutkimuksia löytyy suhteellisen paljon. Lisäksi ne ovat melko tuoreita. (Asunto-osakeyhtiöiden talous 24.9.2010; Furuhjelm, Hallberg & Koivisto 2008; Kaunismäki & Kulju 2009; Kihl & Mononen 2009; Manner & Suulamo 2008; Mäkelä 2009; Salin 2008; Sillanpää & Vahtera 2010 sekä Viiala & Rantanen 2008.) Ne käsittelevät yleisesti asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden hallintoa ja kirjanpitoa, taloyhtiöiden korjaushankkeita ja isännöitsijän tehtäviä. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on yhdistää aikaisempien tutkimusten ja kirjallisuuden teorioita sekä perehtyä tarkemmin juuri isännöitsijän rahoituspuolen työtehtäviin.

Työssämme esiintyy paljon käsitteitä, joten olemme koonneet yhteen keskeiset käsitteet liitteeseen 1. Työssä käytämme keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä ja asunto-osakeyhtiöstä yhteistä nimitystä yhtiö parantaaksemme työn luettavuutta. Joissakin yhteyksissä myös taloyhtiö sanaa käytetään, jotta ei sekoiteta tavallista osakeyhtiötä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöön. Asunto-osakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ovat kummatkin käsittelyssä tässä työssä, sillä kohdeorganisaation asiakkaina on pääsääntöisesti näitä taloyhtiömuotoja.

Asunto-osakeyhtiö on myös keskinäinen kiinteistöyhtiö. Asunto-osakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö eroavat toisistaan kuitenkin siten, että asunto-osakeyhtiön yhteenlasketusta pinta-alasta vähintään puolet tulee olla määrätty osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiö omistaa yhtiön yhden tai useamman rakennuksen tai hallitsee niitä. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkaan omistamat osakkeet antavat oikeuden hallita huoneistoa, rakennusta tai sen osaa, mutta osakkeet eivät anna oikeutta omistaa edellä mainittuja osia. (L 22.12.2009/1599.)

Asunto-osakeyhtiössä ja keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä on toimitusjohtaja, kuten tavallisessa osakeyhtiössäkin. Taloyhtiön toimitusjohtajaa kutsutaan isännöitsijäksi. Isännöitsijän nimittää hallitus, mutta isännöitsijän olemassaolosta päätetään yhtiökokouksessa tai määrätään yhtiöjärjestyksessä (Alanen & Vuorenalusta 2007, 103). Isännöitsijä hoitaa hallituksen ohjeiden mukaisesti yhtiön hallintoa toimitusjohtajan tapaan.

1.2 Tulevaisuuden näkymät

Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden arvon säilyminen ja käytettävyys perustuu korjaushankkeisiin. Vanhempien taloyhtiöiden vanhat rakennukset kaipaavat remonttia. Tulevaisuuden remonteissa on otettava huomioon energiatehokkuus, vanhukset ja liikuntarajoitteiset sekä asumisen viihtyvyys. Tästä syystä muun muassa hissien asentaminen on ajankohtaista yhä useammassa 1960- ja 1970-luvun lähiötalossa, josta hissi puuttuu. (Nieminen 19.5.2010.)

Energiatehokkuutta parannetaan esimerkiksi ikkunaremontilla, jossa esimerkiksi vanhat tuuletusikkunalliset ikkunat vaihdetaan energiatehokkaampiin vaihtoehtoihin. Myös rakennusten julkisivukorjaukset auttavat parantamaan energiatehokkuutta. Julkisivukorjausten määrä on tällä hetkellä erittäin suuri (Nieminen 19.5.2010). Asuntojen arvoa lisäävien ja kiinteistön elinkaarelle ominaisten korjausten lisäksi on parannettava viihtyvyyttä.

Korjausrakentamisen haasteet ovat tulevaisuudessa suuria, ja isännöitsijän roolin uskotaan korostuvan entisestään. Uuden asunto-osakeyhtiölain mukanaan tuoma vaatimus siitä, että jokaisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa ja isännöitsijäntoimituksessa on esitettävä selvitys kiinteistön, rakennuksen ja asunnon korjaustarpeesta seuraavan viiden vuoden aikana, tuottaa haasteita taloyhtiöissä (L 22.12.2009/1599). Tätä kautta taloyhtiön on kuitenkin katsottava enemmän tulevaisuuteen, ja osakkaat pystyvät suunnittelemaan rahoitustapoja yhtiökokouksissa harkitsevaisesti pidemmällä aikataululla.

1.3 Opinnäytetyön tavoite

Opinnäytetyön tavoitteena on perehtyä isännöitsijän tehtäviin pääomavastikkeen laadinnassa ja sitä kautta talousarvion tekemiseen. Työn päämääränä on pääomavastikkeiden taulukkopohjaisten esimerkkilaskelmien luominen Realia Isännöinti Oy:lle. Tavoitteeseen ja päämäärään päästään tarkastelemalla aikaisempia tutkimuksia ja kirjallisuutta aiheesta sekä haastattelemalla kohdeorganisaation isännöitsijöitä.

Teoreettiseksi osuudeksi olemme rajanneet pääomavastikkeen määräytymiseen liittyviä aiheita ja talousarvion määritelmän, sillä kohdeorganisaatiolle Realia Isännöinnille (entinen Pohjanmaan SKV Isännöinti Oy) on aiemmin tehty opinnäytetyö, joka koskee asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden rahoitusta ja rahoitusvaihtoehtoja sekä rahoituksen kirjanpidollista käsittelyä. Taloyhtiölainat pankeilta otimme kuitenkin käsittelyyn, sillä lainojen maksuehdot ja takaisinmaksuohjelma vaikuttavat pääomavastikkeen määrään.

Isännöitsijöiden haastattelujen tarkoituksena oli selvittää pääomavastikkeen laatimisen ongelmakohtia ja sitä kautta pääomavastikkeen laadintaan liittyviä osia, joita tarvitsimme taulukkolaskentajärjestelmäpohjaisen pääomavastikkeen laadintamallin luomiseksi. Liitteessä 2 on käyttämämme teemahaastattelurunko.

1.4 Kohdeorganisaation esittely

Realia Isännöinti Oy toimii 80 paikkakunnalla Suomessa ja se on osa Realia Group Oy:tä. Realia Isännöinti on maan suurin isännöintialan palveluyritys. Realia Isännöinti on entinen SKV Isännöinti Oy. SKV Isännöinti sai aikoinaan alan ensimmäisenä yrityksenä ISA-Yritysauktorisoinnin, joka on merkki laadusta ja luotettavuudesta. Realia Isännöinti takaa työntekijöilleen parhaan mahdollisen ammattitaidon järjestämällä omia isännöinnin jatkokoulutuksia. (Realia Isännöinti Oy [Viitattu 4.11.2010].)

Realia Isännöinti on vahvasti yhteistyössä samaan konserniin kuuluvien kiinteistönvälitysyhtiöiden, Huoneistokeskus Oy:n ja SKV Kiinteistönvälitys Oy:n, kanssa (Realia Isännöinti Oy [Viitattu 4.11.2010]). Realia Isännöinnillä on isännöinnin paikallistoimistojen lisäksi kirjanpitokeskuksia ympäri Suomea, joissa hoidetaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden taloushallintoa. Paikallistoimistojen isännöitsijät ja kirjanpitokeskusten kirjanpitäjät ovat tiiviissä yhteistyössä sekä keskenään että osakkaiden ja asukkaiden kanssa. Varsinainen toimeksiantajamme Seinäjoen Realia Isännöinti Oy on entinen Pohjanmaan SKV Isännöinti Oy.

2 PÄÄOMAVASTIKE YHTIÖVASTIKKEEN OSANA

Tässä luvussa käsitellään eri vastikkeiden nimityksiä, jotta pääomavastikkeen määritelmä on helpompi ymmärtää kokonaisuudesta. Korjaushankkeiden suunnittelusta kerrotaan, sillä ne vaikuttavat pääomavastikkeen määrään. Pääomavastikkeiden maksujen seuranta suoritetaan vastikerahoituslaskelman avulla.

2.1 Vastikkeiden määritelmät

2.1.1 Vastike

Yhtiö perii osakkailtaan vastiketta yhtiön menojen kattamiseksi. Menoja voivat aiheuttaa muun muassa rakentaminen, perusparannukset, kiinteistön ylläpito ja hoito. Vastike kattaa myös yhtiölle lain mukaan kuuluvat velvoitteet. (Suulamo 2007, 182.) Vastike ei ole korvausta huoneiston käyttöoikeudesta, vaikka sitä useimmiten maksetaan joka kuukausi, vaan se on osakkaan maksettavaksi kuuluva osuus yhtiön menoista. Vastikkeen suuruus on ainakin jossain määrin sidottu huoneiston kokoon eikä sitä voi myöskään verrata vuokraan. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2010, 112.) Vastikeperuste määrätään yhtiöjärjestyksessä ja se on usein joko osake- tai neliömäärä.

2.1.2 Yhtiövastike

Yhtiöiden osakkaat maksavat yhtiövastiketta, joka muodostuu hoitovastikkeesta ja mahdollisesta pääomavastikkeesta. Hoitovastike kattaa kiinteistön ja sen rakennusten hoidon ja ylläpidon (Suulamo 2007, 80). Yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menot, jotka yhtiön tulee lain, yhtiöjärjestyksen, sopimuksen tai muun perusteen mukaan suorittaa. Myös muiden maksujen perimistä vastikkeena voidaan

määrätä yhtiöjärjestyksessä. Maksun tulee liittyä kiinteistön tai rakennusten kuten esimerkiksi talosaunan käyttöön tai joidenkin hyödykkeiden yhteishankintaan. Tällaisen määräyksen ottaminen yhtiöjärjestykseen mahdollistaa yhtiövastikkeen laiminlyöntiin liittyvien seuraamusten, kuten huoneiston ottamisen yhtiön hallintaan, soveltamisen myös muiden maksujen laiminlyöntiin. (Sillanpää & Vahtera 2010, 56.)

Jos osakas ei suorita vastikkeen maksua määrättyssä ajassa, yhtiöllä on käytettävissä viimeisempänä toimintamahdollisuutenaan huoneiston ottamisen yhtiön hallintaan. Yhtiö voi halutessaan vuokrata huoneiston ja kattaa näin tulevilla vuokratuloilla maksamatta jääneet vastikkeet. Yhtiön johto voi tahtoessaan odottaa laiminlyönnin korjaamista noin 4–5 kuukautta ennen kuin ryhtyy toimenpiteisiin. Huoneiston ottaminen hallintaan edellyttää kuitenkin osakkaalle annettavaa kirjallista varoitusta ja asia tulee käsitellä yhtiökokouksessa. Jos osakkeenomistaja varoituksen saatuaan viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai asia muuten oikaistaan, yhtiöllä ei näin ollen ole oikeutta ottaa huoneistoa hallintaansa. (Sillanpää & Vahtera 2010, 56.)

2.1.3 Pääomavastike

Pääomavastikkeilla katetaan lainoihin liittyvät velvoitteet. Osakkaat maksavat pääomavastiketta yhtiölle, kun yhtiö on ottanut lainaa. Pääomavastiketuloja käytetään vieraan pääoman kattamiseen eli lainojen lyhentämiseen sekä korko- ja muihin rahoitusmenoihin. Yhtiössä voi olla samanaikaisesti monia pääomavastikkeita eri lainojen hoitoa varten. (Manner & Suulamo 2008, 79.) Lainat koskevat pääasiassa yhtä urakkaa. Siten esimerkiksi parvekeurakalle otettu laina katetaan pääomavastikkeella, jota käytetään vain kyseiseen parvekeurakkaan. Yhtiöllä voi olla siis lainat esimerkiksi parvekeurakalle ja vesikattourakalle. Kun yhtiössä on monta eri lainaa eri käyttötarkoituksille, ne voidaan nimetä esimerkiksi käyttötarkoituksen mukaisesti tai ne voidaan yksilöidä pankkitunnuksella ja lainan numerolla. Monesti ne myös numeroidaan (Pääomavastike 1, Pääomavastike 2...).

Pääomavastikkeen yksinkertaistettu laskentakaava:

menot/(osake- tai neliömäärä)/12kk (Viiala & Rantanen 2008, 38).

eli rahoitusmenot/vastikeperuste/12kk

Viialan ja Rantasen (2008, 38) esittämä pääomavastikkeen laskentakaava on yksinkertaistettu versio pääomavastikkeen laadinnasta. Ennen laskentaa on selvitettävä esimerkiksi pankkilainan takaisinmaksuohjelman mukaiset lyhennykset ja korot sekä takaisinmaksuaika. Näiden rahoitusmenojen laskeminen tai määrittäminen on pääomavastikkeen laskennassa suurin vaihe, mutta vastikeperuste on määrätty yhtiöjärjestyksessä. Vastikeperuste on yleensä huoneiston tai muun kyseessä olevan kiinteistön osan pinta-ala eli neliömäärä tai lainasta vastaavien yksiköiden, osakkeiden lukumäärä.

Pääomavastikkeesta määrätään yhtiöjärjestyksessä. Kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakennuksesta ja peruskorjauksesta aiheutuvat pitkävaikutteiset kulut katetaan pääomavastikkeella, jos yhtiöjärjestyksessä näin määrätään (L 22.12.2009/1599). Osakkeenomistajat tosin voivat suorittaa nämä menot suurelta osin jo osakkeiden merkintähinnalla eli hinta per osake, siinä vaiheessa kun yhtiötä perustetaan. Tällöin kyse ei ole yhtiövastikkeesta vaan osakkaan suorittamasta pääomapanoksesta eli sijoituksen hankinta-arvosta. Usein osa hankintamenoista maksetaan kuitenkin yhtiön ottamalla pitkäaikaisella lainalla, jonka takaisinmaksamiseksi osakkailta peritään pääomavastiketta. Pääomavastike kattaa todennäköiset indeksikorotukset sekä korot lainasta. (Jauhiainen ym. 2010, 122.) Mikäli osakas maksaa pääomavastiketta ennakoon eli tarkoituksella ylimääräistä pääomavastiketta, nämä varat on kirjattava omalle tilille pääomavastike-ennakkoihin, jotta tulevaisuudessa tiedetään mihin menoihin varat kohdistetaan.

Lainaosuussuoritukset. Kun yhtiöjärjestyksessä on annettu osakkaille mahdollisuus suorittaa lainaosuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista, usein tietyssä ajankohtana kerralla tai useassa erässä, yhtiövastikkeet peritään tällöin kaksiosaisina eli hoito- ja pääomavastikkeina. Kun osakas tai osa heistä maksaa lainaosuuten-

sa, pääomavastikkeen merkitys kasvaa, sillä maksun jälkeen nämä osakkaat maksavat vain hoitovastiketta. (Manner & Suulamo 2008, 79–80.) Maksamalla lainaosuutensa pois osakas vapautuu lainaan kohdistuvista myöhemmistä kuluista. Jos lainaosuudet on maksettu väärin, tilanne täytyy korjata senhetkisten osakkaiden kesken. (Kangasluoma 2008, 57.) Tästä syystä lainan päivittäminen on tärkeää tai niin kutsuttujen maksuohjelman muutosten ilmoittaminen pankkiin on merkittävää osakkaiden yhdenvertaisuuden säilyttämiseksi.

Hankeosuussuoritukset. Ennen kuin yhtiö rahoittaa rakennus-, korjaus- tai muuta investointihanketta vieraalla pääomalla eli lainalla, osakkaalla on mahdollisuus suorittaa hankeosuutensa ennen hankkeen aloittamista tai sen alkuvaiheessa. Hankeosuuslaskelma osoittaa yhtiön perimän hankeosuussuorituksen määrän ja laskelma on hyvä liittää osuussuorituksen todentavan tositteen liitteeksi. (Suulamo 2007, 188).

2.2 Korjaushankkeiden vaikutus pääomavastikkeisiin nykypäivänä

Pääomavastikkeiden määrät ovat kasvaneet korjaushankkeiden kasvun myötä huomattavasti viime vuosina. Taulukko 1 kuvaa vuoden 2009 pääomavastikkeiden määriä ympäri Suomen alueittain (muun muassa Etelä-, Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomi) ja talotyypeittäin (kerrostalot ja rivitalot).

Taulukon 1 pääomavastikkeiden määrät ovat keskimääräisiä lukuja ja ne on jaettu lisäksi taloyhtiön rakennusvuosikymmenen mukaan. Luvut on ilmoitettu sentteinä per neliometri kuukaudessa, eli pinta-alan mukaan. Pääomavastikkeiden määrä on yleisesti ottaen suurempi vanhemmissa rakennuksissa, esimerkiksi 1960-luvulla valmistuneissa asunto-osakeyhtiöissä (taulukko 1). Tämä johtunee siitä, että peruskorjausten ja muun muassa julkisivujen korjauksia varten on otettu lainaa, ja pääomavastiketta on peritty sitä kautta enemmän. Lisäksi 1960- ja 1970-luvuilla rakennettiin paljon asuinkerrostaloja (Nieminen 19.5.2010). Nyt nämä puolivuosisataa vanhat rakennukset ovat korjauksen tarpeessa. Nykyään energiatehokkuus rakentamisessa on tärkeä asia. 1960- ja 1970-lukujen talot kaipaavat muun muas-

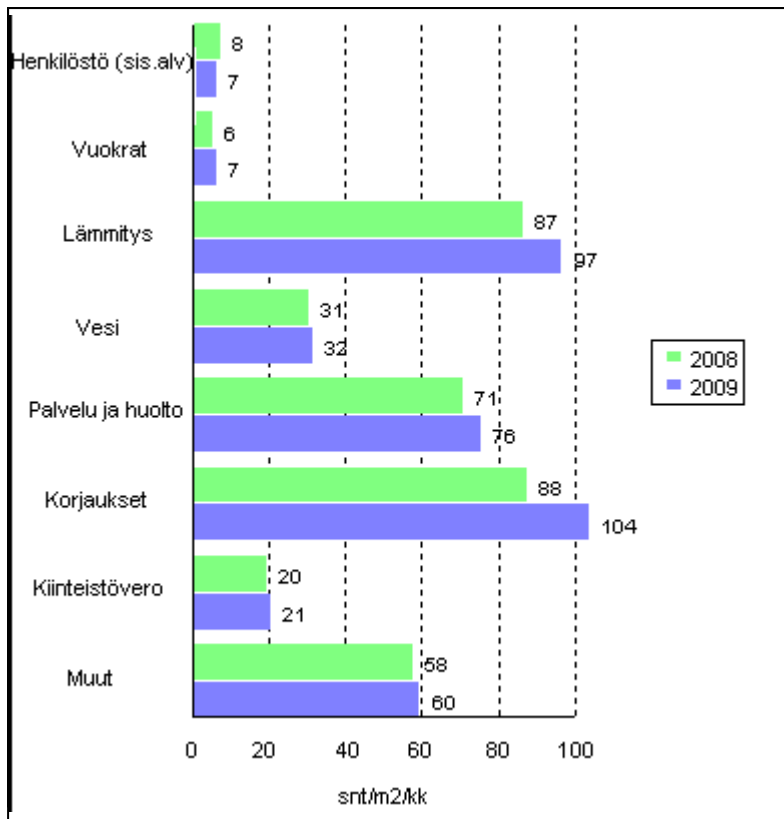
sa linjasaneerauksia, sillä ne ovat Niemisen (19.5.2010) mukaan Suomen rakennuskannan energiatehottomin osa.

1990- ja 2000-lukujen asunto-osakeyhtiöissä pääomavastikkeiden määrät ovat suurempia (taulukko 1). Tämä kertoo siitä, että näissä yhtiöissä on tarvittu lainaa jo heti alkuvaiheessa. Vielä 2000-luvun alkupuolella rakennettiin kolmikerroksisia taloja ilman hissiä. Tästä syystä muun muassa hissien asentaminen jälkikäteen rakennuksiin on yleistynyt, sillä hissi nostaa rakennuksen arvoa. Hissin jälkiasennukseen saa valtionavustusta. Avustusta annetaan korkeintaan 50 % vahvistetuista hissien tai hissien rakentamiseen liittyvistä kokonaiskustannuksista. (Kangasluoma 2008, 151.)

Yleinen kustannustaso vaikuttaa myös pääomavastikkeen määrään alueellisesti. Taulukosta 1 huomaa, että pääkaupunkiseudulla ja Etelä-Suomessa pääomavastikkeen määrät ovat suurempia kuin muualla Suomessa, esimerkiksi Etelä-Suomessa kerrostalojen pääomavastikkeet olivat keskimäärin 78 senttiä/neliömetri/kuukausi, kun sama luku Pohjois-Suomessa oli 45 senttiä.

TAULUKKO 1. Pääomavastikkeet kaikissa asunto-osakeyhtiöissä 2009. (Asunto-osakeyhtiöiden talous 24.9.2010.)

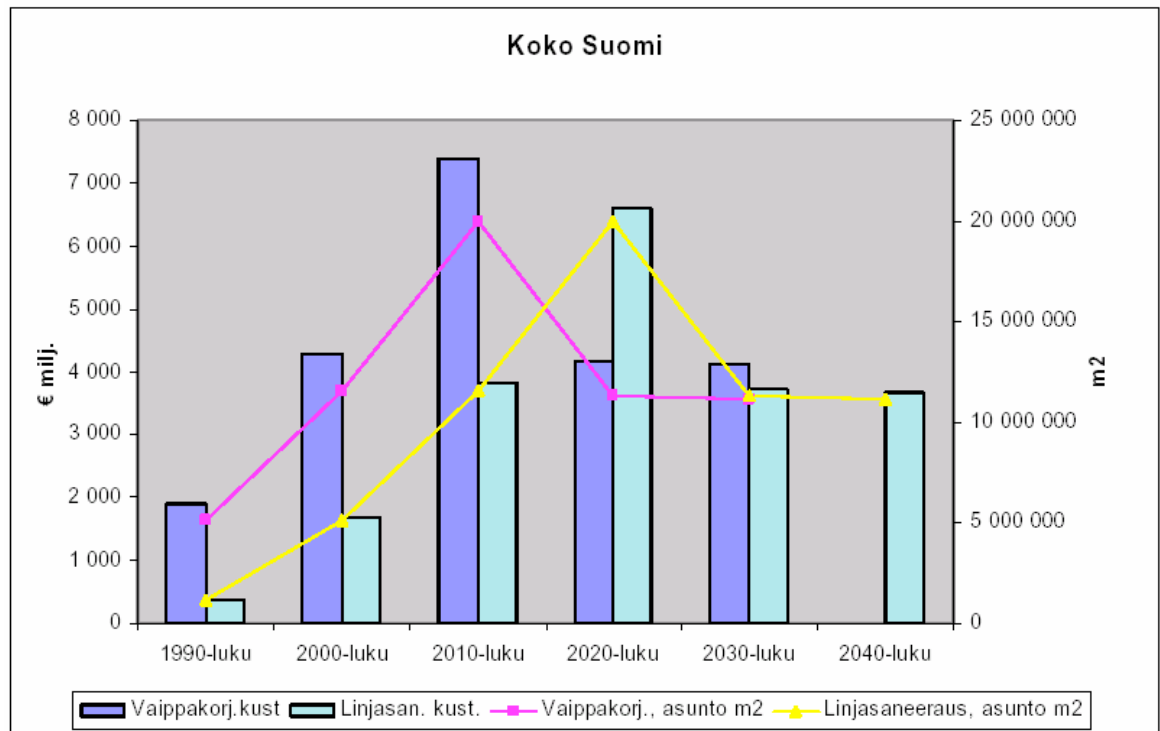
Sentiä/m ² /kuukausi		Pääomavastikkeet						
		Kaikki	– 59	60–69	70–79	80–89	90–99	00 –
Suuralue	Talotyyppi							
Koko maa	Rivitalot	32	17	37	37	23	40	49
	Kerrostalot	68	96	97	42	23	48	94
Pääkaupunkiseutu	Rivitalot	36	17	71	42	17	64	38
	Kerrostalot	92	116	141	36	24	34	112
Muu Suomi	Rivitalot	31	17	23	36	23	34	52
	Kerrostalot	59	67	84	43	22	54	88
Etelä-Suomi	Rivitalot	41	19	56	45	32	58	49
	Kerrostalot	78	117	111	46	32	38	84
Länsi-Suomi	Rivitalot	22	–	10	28	15	18	47
	Kerrostalot	62	29	81	42	21	141	107
Itä-Suomi	Rivitalot	19	–	15	32	10	13	–
	Kerrostalot	45	57	90	37	3	1	56
Pohjois-Suomi	Rivitalot	29	–	–	33	16	24	60
	Kerrostalot	45	26	52	23	7	41	125



KUVIO 1. Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden kulujen osuudet vuonna 2009. (Asunto-osakeyhtiöiden talous 24.9.2010.)

Kuviossa 1 on esitetty kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden kustannusten osuuksia vastikkeiden määrässä vuonna 2009. Siinä on esitetty esimerkiksi, kuinka suuri osa vastikkeen määrästä muodostuu lämmityksen kustannuksista, korjauskustannuksista tai palvelun ja huollon työtehtävistä. Kuvion 1 mukaan korjaukset ovat suurin vaikuttava osa vastikkeiden määrässä. Niiden määrä oli 104 senttiä per neliömetri kuukaudessa. Toiseksi suurin kuluerä muodostuu lämmityskustannuksista.

Vuoden 2009 korjausten osuus vastikkeiden määrässä on kasvanut 18 prosentilla verrattuna vuoteen 2008 asunto-osakeyhtiöissä, jotka ovat talotyypiltään kerrostaloja (kuvio 1). Vuonna 2009 talouden taantuman aikana puhuttiin halvemmista urakkahinnoista, joten korjausten määrä on siten saattanut kasvaa. Pankkien antamat lainat ovat olleet kalliimpia korkean marginaalin vuoksi ja se on nostanut pääomavastikkeen määrää.



KUVIO 2. Rakennusten korjaustarve Suomessa. (Nieminen 19.5.2010.)

Kuvio 2 osoittaa, kuinka rakennusten korjaustarve on kehittynyt 20 viimeisen vuoden aikana ja kuinka se tulee kehittymään tulevien 30 vuoden aikana. Kuvio koskee vain vaippakorjauksia eli julkisivukorjauksia ja linjasaneerauksia eli putkiremontteja rakennuksissa. Rakennusten julkisivujen korjaukset ovat tällä hetkellä ajankohtaisia ja niihin on arvioitu menevän rahaa 7,5 miljoonaa euroa koko Suomen rakennuksissa 2010-luvun aikana. Linjasaneerauksiin on arvioitu menevän 2020-luvulla 6,5 miljoonaa euroa Suomessa.

Vuoden 2010 korjausten määrä vaikuttaa varmasti pääomavastikkeen määrään taloyhtiöissä, ja pääomavastikkeiden määrät tulevat nousemaan entisestään. Tällöin korjaustarpeen kartoittaminen ja rahoituksen suunnittelu ovat keskeisiä asioita taloyhtiöissä. Hypoteekkiyhdistyksen varatoimitusjohtaja Ari Pauna mainitsee Kiinteistölehdessä artikkelissa:

”Korjausrakentamisessa urakoiden tarjoajia on entistä enemmän, ja materiaalien hinnat näyttävät olevan laskussa. Olipa taloudellinen tilanne mikä tahansa, kiinteistö on aina taloyhtiön arvokkain omaisuus.”

(Kihl & Mononen 2009, 41).

2.3 Toimintasuunnittelu

Korjaustarve ja rahoituksen valitseminen vaikuttavat pääomavastikkeeseen. Tästä syystä suunnittelu on tärkeässä asemassa taloyhtiöissä, joissa mietitään korjaushankkeiden toteuttamista.

Toimintasuunnittelussa pyrkimyksenä on määritellä toimenpiteet, joilla kiinteistön tekninen kunto säilytetään ainakin ennallaan tai sen toimivuutta joko parannetaan tai peruskorjataan. (Kangasluoma 2008, 358.) Suunnittelussa tarkoituksena on pitää osakkailta perittävä vastike asianmukaisella tasolla ja sen vaihtelut mahdollisimman tasaisena.

Yhtiön kunnossapitosuunnittelussa toimenpiteiden kiireellisyys, määräaikaisuus, menot ja suoritusolosuhteet määrittelevät niiden sijoittelun suunnittelujaksolle (Kangasluoma 2008, 358–359). Peruskorjauksella pidetään yllä rakennuksen tai laitteiden käyttöarvo ja korvataan sillä kiinteistön toiminnallista vanhenemista. Toimenpiteet voivat suuntautua tilankäytön, varustetason tai rakenteiden parantamiseen. Peruskorjaus on investointi, joka säilyttää kiinteistön laatutason. Peruskorjauksen suunnittelussa täytyy selvittää perusteellisesti lähtökohdat. Se vaatii myös asiantuntevaa teknistä ammattitaitoa sekä laajaa rahoituksen valmistelua. Näin ollen suunnittelun aikavälikin on vähintään muutaman vuoden ja monesti usean vuoden mittainen. (Kangasluoma 2008, 359.)

Kaunismäki ja Kulju (2009, 60) toteavat, että rahoituksen suunnittelussa on otettava huomioon rahoituksen tarve ja vasta sen jälkeen päätetään soveltuvin vaihtoehto rahoitukselle. Rahoituksesta päätettäessä on otettava huomioon verotukselliset näkökulmat, jotta yhtiön ei tarvitsisi maksaa tuloveroa. Yhtiön tulee selvittää tapauskohtaisesti, miten se rahoittaa hankkeensa. (Kaunismäki & Kulju 2009, 60.) Yleisesti ottaen rahoituksen suunnittelu on yksi tärkeimmistä vaiheista korjaushankkeissa, jotta vältetään yllättäviä kustannuksilta. Hyvästä suunnittelusta hyötyvät sekä taloyhtiö että sen osakkaat.

2.4 Säästyneiden vastikekertymien käyttö

Osakkaat maksavat pääomavastiketta taloyhtiölle, kun yhtiö on ottanut lainaa. Kun korjaus on toimenpiteiltään pienimuotoinen tai yhtiön taloudellinen tilanne on hyvä, voidaan hanke pystyä toteuttamaan ilman vastikkeen korottamista tai lainanottoa. Hankkeeseen pystytään varautumaan myös perimällä korotettua vastiketta etukäteen. Tällöin säästyneet vastikekertymät voidaan rahastoida tai käyttää asuintalovarausta. Tällaisissa hankkeissa myös suurin osa osakkaista on usein myötämisiä. (Asuinkiinteistöjen tietoverkko-opas 2001, 22.) Rahastointi tai asuintalovaraus on tehtävä, jotta taloyhtiö välttyy verojen maksamiselta.

2.4.1 Rahastointi

Yhtiölle tulee voittoa, mikäli yhtiön lyhennykset lainoista tai muut ei-vähennyskelpoiset menot rahoitetaan yhtiövastikkeilla, jos kyseiset menot ovat isommat kuin poistot. Tässä on kyseessä lainaan kerättyjen varojen rahastointi. Yhtiö voi perustaa lainanlyhennysrahaston ja siirtää tähän yhtiövastikkeista verovuoden lainanlyhennystä vastaavan rahamäärän, jos yhtiöllä on pitkäaikaisia lainoja, jotka kohdistuvat joko kiinteistön hankintaan tai peruskorjaukseen. (Kangasluoma 2008, 360.)

Rahastoidut vastikkeet ovat yleensä tuloverotuksessa vähennyskeltottomia. Vastikkeiden rahastointia varten on oltava rahasto, johon kertyneet vastikesuoritukset voidaan kirjanpidollisesti siirtää. Yhtiökokouksessa päätetään tällaisten rahastojen perustamisesta sen tilikauden aikana, jolloin kertyneitä vastikerahoja aiotaan rahastoida. (Asuinkiinteistöjen tietoverkko-opas 2001, 22.) Mikäli on kyse esimerkiksi korjaushankkeeseen ennalta kerättyjen vastikkeiden rahastoinnista, nämä vastikerahat on käytettävä viiden vuoden kuluessa aktivoitaviin menoihin eli uudisrakentamiseen tai perusparannuksiin.

2.4.2 Asuintalovaraus

Asuintalovaraus on yksi vaihtoehto säästyneille vastikkeille. Asuintalovaraus tehdään tilinpäätöksen yhteydessä hallituksen toimesta. Asuintalovarauksen suuruus on oltava vähintään 3500 euroa ja enintään 68 euroa/asuinneliömetri. Varaus voidaan purkaa kaikkiin yhtiön menoihin viimeistään 10 vuoden kuluttua sen tekemisestä. Asuintalovaraus voidaan purkaa myös tekemällä uusi varaus. (Asuinkiinteistöjen tietoverkko-opas 2001, 23.)

Asuintalovaraus on verotuksessa hyväksyttävä vapaaehtoinen varaus, jonka tekeminen vähentää verotettavaa tuloa. Asuintalovarauksen tekemällä taloyhtiö saa pienennettyä verotuksessa menoja etukäteen eikä taloyhtiölle tule verotettavaa tuloa säästöön jääneistä varoista johtuen. Asuintalovarauksen voi tehdä asuinrakennuksen rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjauksesta sekä asuinrakennukseen liittyvän tontin huollosta ja käytöstä aiheutuvia verotuksessa vähennyskelpoisia menoja varten. (Salin 2008, 93–94.)

Asuintalovarausta saa käyttää aktivoitaviin menoihin sekä vuosikuluiksi kirjattavien menojen kattamiseen. Asuintalovaraus poikkeaa rahastoinnista myös siinä, että taloyhtiön tekemä asuintalovaraus ei estä osakkeenomistajaa vähentämästä maksamiaan vastikkeita vuokratuloista, koska perityt vastikkeet ovat taloyhtiön veronalaisia vastiketuettoja. (Salin 2008, 93–94.)

2.5 Toimintakertomus

Toimintakertomuksen tulee suunnata tulevaisuuteen, täydentäen ja selventäen tilinpäätöstä ja sen tulee lisätä sidosryhmien tiedontarvetta yhtiön talouden osalta. Asunto-osakeyhtiön tärkeimpiä sidosryhmiä ovat asukkaat ja osakkaat, isännöitsijä, talonmies/huoltomies, palveluntuottajat, rahoituslaitos ja vakuutusyhtiö. Yhtiöiden tulevaisuutta suunnitellaan yleisimmin vuosittain tehtävässä taloutta ennakoitavassa talousarviossa tai toimintakertomuksessa.

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöiden on tehtävä suunnitelma tai arvio viiden vuoden aikana tulevista korjaustarpeista, tulevasta kehityksestä yhtiössä (L 22.12.2009/1599). Tämän korjaussuunnitelman voi esittää toimintakertomuksessa, jotta osakkaat saavat siitä sitä kautta helposti tiedon. Suunnitelman avulla voidaan arvioida näiden tulevien korjaushankkeiden vaikutusta yhtiövastikkeen määrään tulevaisuudessakin.

Kirjanpitolautakunnan antaman toimintakertomuksen yleisohjeen (12.9.2006) mukaan yhtiön toimintakertomuksen on suunnattava tulevaisuuteen. Toimintakertomuksen tekee hallitus, mutta käytännössä toimintakertomuksen valmistelee isännöitsijä. Toimintakertomuksessa on arvioitava taloyhtiön toiminnan laajuuteen ja rakenteeseen nähden huomattavimpia riskejä ja epävarmuustekijöitä. Hallituksen tulisi tunnistaa ja hallita yhtiössään olevat uhat. Taloyhtiön toimintaan vaikuttavia uhkia voivat olla esimerkiksi kiinteistön hoito- ja/tai rahoitusmenojen äkillinen kohoaminen, korkoriski, vahinkoriski ja tunnistamattomat korjaustarpeet. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, 132–134.) Toimintakertomuksessa on oltava myös tiedot yhtiövastikkeen käyttötarkoituksesta, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein.

Kertomuksessa on oltava tiedot pääomalainojen pääasiallisista lainaehdoista ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko. On oltava myös tieto, missä panttikirjat ovat, sekä olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen sekä hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi. Toimintakertomuksesta täytyy löytyä tieto mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta. (Jauhainen ym. 2010, 626.) Toimintakertomuksessa on hyvä olla liitteenä tiedot yhtiön rahoitustilanteesta ja lainoista sekä talousarviovertailu ja vastikerahoituslaskelma. Vastikerahoituslaskelman esittäminen toimintakertomuksessa voidaan suorittaa siten, että tiedot vastikkeista ja niiden riittävydestä tulee esille tekstiosassa ja toimintakertomuksen liitteenä esitetään mallit vastikerahoituslaskelmista (Manner & Suulamo 2008, 145).

2.6 Vastikerahoituslaskelma

Mikäli yhtiössä peritään vastikkeita erinimisinä eri tarkoituksiin, on vastikkeista laadittava jälkilaskelma, millä voidaan varmistaa kunkin eri vastikkeen riittävyys juuri sillä vastikkeella katettavien kulujen osalta. Yhtiövastikkeen käytöstä on annettava toimintakertomuksessa tiedot vastikerahoituslaskelman muodossa (L 22.12.2009/1599). Vastikerahoituslaskelmalla eli vastikelaskelmalla annetaan selvitys eri tarkoituksiin perittyjen pääomavastikkeiden käytöstä (liite 3). Liitteen 3 vastikerahoituslaskelmasta on jätetty pois hoitovastikkeiden seuranta, joka kuuluisi olla ennen pääomavastikkeiden seurannan osaa, sillä tässä opinnäytetyössä käsitellään yleisesti vain yhtiöiden rahoituspuolta. Laskelmassa esitetään pääomavastikkeet ja lainaosuussuoritukset tuottoina sekä lainan korkokulut, muut rahoituskulut ja lainan lyhennykset kuluina. Näistä saadaan tilikauden pääomavastike yli- tai alijäämä. Siihen lisätään vielä edellisen tilikauden jäämä, jotta saadaan kumulatiivinen eli kertynyt yli-/alijäämä.

Laskelma on tilinpäätöksen aikaan laadittava suoriteperusteinen rahavirtalaskelma, joka koostuu eri vastiketuloista ja niillä katettavista menoista (Kirjanpitolautakunta 12.4.2005). Vastikerahoituslaskelman tarkoitus on seurata sitä, että vastikkeet on käytetty siihen tarkoitukseen, mitä varten ne on kerätty. Vastikerahoituslaskelma on laadittava, jos esimerkiksi hoitovastikkeen lisäksi kerätään pääomavastiketta. Kustakin pääomavastikkeesta on laadittava oma laskelmansa, esimerkiksi siinä tapauksessa, kun asunto-osakeyhtiöllä on useampi kuin yksi laina, jota varten peritään pääomavastiketta. (Kirjanpitolautakunta 12.4.2005.) Laskelmaa ei pidä laatia, jos osakkeenomistajilta peritään vain yhtä vastiketta tai omistajia on ollut tilikaudella vain yksi.

Vastikerahoituslaskelmalla seurataan vastikekertymiä, mutta se ei tarkoita samaa kuin, mitä tässä opinnäytetyössä päämääränä olevat pääomavastikkeen laadintaesimerkit ovat. Vastikerahoituslaskelma laaditaan tilikauden lopussa kertyneistä vastiketuloista ja –menoista ja vastikerahoituslaskelmassa seurataan myös hoitupuolen kuluihin kerättyjä vastikkeita, kun taas pääomavastikkeen laadinnalla tarkoitetaan vuosittaista suunnitelmaa pääomavastikkeen määrästä.

Yhtiökokouksessa lyödään lukkoon pääomavastikkeiden vuosittainen suuruus. Vastikerahoituslaskelman avulla seurataan pääomavastike-erien kehitystä vuodesta toiseen. Laskelma on laadittava vähintäänkin vuosittain. Vastikerahoituslaskelman puutteellisella tarkkailulla tai väärin lasketuilla pääomavastikesummilla voidaan heikentää tasa-arvoisuutta osakkaiden välillä. (Manner & Suulamo 2008, 80.) Osakkaiden yhdenvertaisuus säilytetään, kun käytetään tasaisesti jäljellä oleva laina-aika pääomavastikkeilla tapahtuvassa lainan lyhentämisessä.

Laskelmalla tarkkaillaan siis vastikkeiden kertymistä ja käyttöä tilikaudesta toiseen (Salin 2008, 80). Vastikerahoituslaskelmalla selvitetään vastikekohtaisesti seuraavalle tilikaudelle siirtyvä yli- tai alijäämä, jota tarvitaan esimerkiksi tämän opinnäytetyön päämääränä olevassa pääomavastikkeen esimerkkilaskelmassa (liitteet 5 ja 6).

2.7 Yhteenveto pääomavastikkeen määräytymisestä

Pääomavastike muodostuu lainan kuluista ja vastikeperusteesta. Pääomavastiketta kerätään osakkeenomistajilta, jotta lainan korot ja lyhennykset saadaan maksettua pankille. Pääomavastikkeiden kertymistä on seurattava osakkaiden yhdenvertaisuuden säilyttämiseksi. Teoriasta pääomavastikkeen osalta on saatu pohjatiedot tämän opinnäytetyön päämääränä olevien esimerkkilaskelmien tekoon.

3 TALOUSARVIO JA TALOYHTIÖLAINAT

Tässä luvussa käsitellään talousarvion määritelmää, sillä pääomavastikkeen määrä esitetään tilikausittain yhtiön talousarviossa. Talousarvion kautta osakkaat saavat tietää yhtiön investoinneista ja niiden rahoituksesta. Yleensä suunnitelluille hankkeille, esimerkiksi hissiremontille laaditaan oma taloussuunnitelmansa ja sitä ei yhdistetä vuotuisen talousarvioon. Talousarviossa rahoitus on mukana sitten, kun hanke on valmis ja laina on nostettu. Isoja hankkeita ei voida käsitellä talousarvion käsittelyn yhteydessä, vaan ne käsitellään erillisinä päätöksinä, joihin sisältyy omana osanaan hankkeen rahoituksen päättäminen.

3.1 Talousarvio pääomavastikkeen laadinnassa

3.1.1 Talousarvion määritelmä

Talousarviossa tulee esittää seuraavan tilikauden odotettuja tuloja ja menoja. Nämä suunnitellut luvut perustuvat tavoitteisiin, jotka toivotaan saavutettavan. Monesti asetetaan useampia vaihtoehtoisia suunnitelmia ja verrataan eri vaihtoehtojen taloudellista tulosta ja valitaan näistä paras. Talousarvio laaditaan tuloslaskelmakaavan mukaan. Se olisi hyvä jakaa kuukausitasolla, ei pelkästään tilikauden mukaan.

Talousarvio on toimintasuunnitelma seuraavaa tilikautta varten, ja se on laadittu numeeriseen muotoon. Yrityksen lyhyen aikavälin tavoitteet esitetään talousarviossa (Deo 2010). Talousarvion laadinnasta vastaavat yhtiön hallitus ja isännöitsijä. Talousarvioehdotuksen laatiminen yhtiökokoukselle on yksi hallituksen keskeisimmistä tehtävistä. (Manner & Suulamo 2008, 241, 247.) Yhtiölle tilikauden aikana syntyvät menot ja tuotot sekä investoinnit ja niiden rahoitus merkitään talousarvioon (Salin 2008, 21). Kun talousarviossa esitetään tulevan tilikauden korjaus-

hankkeiden kustannukset, osakkeenomistajat saavat tiedon esimerkiksi siitä, mistä osista heidän maksamansa pääomavastike koostuu.

Koroista, lyhennyksistä sekä menoista on lainakohtaisesti tehtävä erillinen talousarvio (liite 4). Erillinen talousarvio tulee tehdä, koska kunkin lainan korot, lyhennykset sekä menot on katettava sitä varten karhuttavalla pääomavastikkeella. Kun lainan rahamäärä on selvitetty, se jaetaan vastikkeen määräytymisperusteen mukaan pääomavastikkeena suoritettavaksi niille osakkeenomistajille, joiden huoneistoihin laina kohdistuu. (Salin 2008, 21.) Kutakin lainaa varten lasketaan oma pääomavastike.

Pääomavastikkeet ja rahoitusmenot esitetään talousarviossa kiinteistön tuottojen ja hoitokulujen jälkeen kohdassa *Muut tuotot ja kulut* (Manner & Suulamo 2008, 243). Talousarviossa esitetään pääomavastikkeiden määrän muodostuminen, esimerkiksi osakkeiden lukumäärä kerrotaan pääomavastikkeen kuukausihinnalla ja se kerrotaan niiden kuukausien määrällä, joina hinta on sama (liite 4).

Vastikkeen määräytymisen perusteet tulee selvittää tarkasti talousarvion tekemistä varten. On myös huomattava, että vastikeperusteita voidaan muuttaa vain asianomaisen osakkeenomistajan suostumuksella tai 2/3 enemmistöllä osakkeenomistajista. (Kangasluoma 2008, 361.)

Talousarviosta selviää yhtiön tuotot ja menot, joista syntyy tulos. Tuloksen myötä voidaan suunnitella rahoituksen tarve ja sitä kautta nähdään yhtiön kannattavuus. (Kangasluoma 2008, 359.) Yhtiön tulevaisuuden kannalta merkittäviä asioita ovat yhtiön taloudellinen kannattavuus. Kannattavuus tarkoittaa lyhykäisyydessään menojen ja tulojen erotusta. Jotta toiminta olisi kannattavaa, tulisi tietenkin tuloja olla enemmän kuin menoja. Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tavoitteena ei ole kuitenkaan tuottaa voittoa, vaan tuloilla katetaan yhtiön huolto- ja hoitokulut sekä korjauskustannukset.

Talousarvio on laadittava siten, että tuloilla voidaan suorittaa menot. On myös huolehdittava siitä, ettei investointeihin ja kassareservin kasvattamiseen tarvittavat

lisätulot johda verotettavan tulon syntymiseen. Investointien ja kassareservin kasvattamisen yhteydessä voidaan tarvita lisätuloa. Poistoilla, asuintalovarauksella tai vastikkeiden rahastoinnilla saadaan vähennettyä verotettavan tulon määrää. (Salin 2008, 21.) Yleensä taloyhtiön talousarvio pyritään tekemään kuitenkin siten, ettei verotettavaa tuloa muodostu.

3.1.2 Talousarviovertailu

Talouden seuranta tulee suorittaa säännöllisesti ja siitä tulee raportoida hallituksen kokouksissa, eli talouden toteutumista verrataan laadittuun talousarvioon (Grass ym. 2007, 128). Talousarviovertailun laatimisella nähdään kuinka talousarvio on toteutunut.

Jos tilikaudella on enemmän menoja kuin tuloja, talousarvio on alijäämäinen. Talousarviosta voidaan myös tehdä alijäämäinen, jos asunto-osakeyhtiölle on kertynyt ylimääräisiä kassavaroja, jotka halutaan käyttää budjettikauden menoihin. (Salin 2008, 22.) Jos halutaan kerryttää ylijäämiä, vastike täytyy määrätä isommaksi kuin tilikaudella syntyviksi arvioidut menot.

Talousarvion toteutumisesta tulee olla selvitys toimintakertomuksessa tai siinä olevassa liitteessä, varsinkin laaditun talousarvion ja toteutuneiden lukujen merkittävästi poiketessa toisistaan. Talousarviovertailuun merkitään vierekkäin vahvistettu talousarvio sekä toteuma tilikaudesta. (Kirjanpitolautakunta 12.4.2005.)

Vertailun helpottamiseksi toteutuneet luvut esitetään tuloslaskelman esittämistavan ja –tarkkuuden mukaisina. Näitä lukuja tulee täydentää taseeseen aktivoituilla luvuilla sekä lainan lyhennyksillä ja nostetuilla lainoilla. Myös aikaisempien tilikausien yli-/alijäämä tulee ottaa huomioon. Talousarvion mukaisten ja toteutuneitten lukujen erotus merkitään omaan sarakkeeseen. (Suulamo 2007, 71–72.)

Yhtiökokouksen vahvistettua talousarvion isännöitsijä ja hallitus saavat selvän toimintasuunnitelman tulevalle toimintavuodelle. Talousarvion toteutumista tulee seu-

rata säännöllisesti. Suuret poikkeamat kustannuksissa, jotka vaikuttavat yhtiövastikkeeseen suuruuteen, tulisi huomioida ja laatia muutoksia jo hyväksytyyn talousarvioon. Uudet muutokset tulee hyväksyttävä ylimääräisessä yhtiökokouksessa. Yhtiön maksuvalmiuden säilyttäminen riittävänä koko tilikauden ajan tulee ottaa huomioon laadittaessa talousarviota. Yllättävät maksujen nostot, ylimääräiset vastikkeet tai yllättävä remontin rahoituksen tarve sotkevat osakkeenomistajan omaa taloudellista tilannetta. Taloyhtiön tulisikin täten huolehtia maksujen kehityksen vakaudesta sekä hyvästä ennakoitavuudesta. (Grass ym. 2007, 127–128.)

Talousarvion toteutumisen seuranta on otettu asunto-osakeyhtiölakiin, joten talousarvion esitystapa korostuu. Talousarvion tulisi olla tuloslaskelmakaavan mukainen ja sen vierellä olisi hyvä esittää tilikauden toteutuneet luvut. Suuremmat poikkeamat näiden kahden välillä tulisi selvittää tarkemmin esimerkiksi toimintakertomuksessa (Manner & Suulamo 2008, 241, 247). Yhtiön isännöitsijä tai kirjanpitäjä laatii talousarviovertailun hallitusta varten yleensä kerran vuodessa.

3.1.3 Isännöitsijäntodistuksen talousarvio- ja korjaushanketiedot

Isännöitsijäntodistusta tarvitaan esimerkiksi huoneiston myyntitilanteessa. Isännöitsijäntodistuksessa on esitettävä talousarviotiedot, jotta mahdollinen huoneiston ostaja saa oikeat tiedot yhtiöstä. Isännöitsijäntodistuksen voi antaa ilman talousarviotietoja vain tilaajan pyynnöstä. Näiden tietojen puuttumisesta on mainittava isännöitsijäntodistuksessa. (A 12.5.2010/365.) Isännöitsijäntodistuksen liitteenä oleva talousarvio antaa huoneiston ostajalle tuoreimman tiedon yhtiön taloudellisesta tilanteesta ja rahoituskuluista. Oikein laadittu ja oikeat tiedot antava isännöitsijäntodistus on taloyhtiölle eduksi.

Isännöitsijäntodistus on pyynnöstä annettava kyseistä huoneistoa koskevalle osakkeenomistajalle. Myös kiinteistönvälittäjällä, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto, sekä osakkeita panttauksen nojalla hallussa pitävällä, on valta saada isännöitsijäntodistus. (Salin 2008, 17.) Osakkeenomistajan lakimääräisellä edustajalla, esimerkiksi holhoojalla, pesänselvittäjällä tai

omistajayhteisön toimitusjohtajalla, on oikeus saada todistus. Osakas voi oikeuttaa myös toisen puolestaan vastaanottamaan todistuksen. (Kangasluoma 2008, 73.) Isännöitsijäntodistuksesta on mahdollista periä hallituksen vahvistama maksu (Salin 2008, 17).

Nimikkeensä mukaisesti isännöitsijä antaa isännöitsijäntodistuksen. Mikäli hän on estynyt tai isännöitsijää ei ole, hallituksen puheenjohtajan on määrä antaa todistus. Isännöitsijäntodistuksen antajan tehtäviin kuuluu todistuksen päivääminen sekä sen allekirjoittaminen. (Salin 2008, 18.) Isännöitsijä vastaa myös siitä, että isännöitsijäntodistuksen tiedot ovat oikeat.

Isännöitsijäntodistuksessa on annettava tiedot hallituksen ehdottamista tulevista korjauksista tai yhtiön jo päättämistä muutoksista. Yhtiössä suoritettujen kuntoarviot on mainittava isännöitsijäntodistuksessa, sillä ne voivat vaikuttaa osakehuoneiston käyttöön ja kustannuksiin. (A 12.5.2010/365.) Nykyisin isännöitsijäntodistuksessa on annettava asunto-osakeyhtiölain nojalla tarkempia tietoja tulevista korjaustarpeista yhtiön kiinteistössä tai rakennuksissa seuraavien viiden vuoden aikana. Näistä suunnitelmista päätetään yhtiökokouksessa. Korjaustarvetietojen avulla esimerkiksi huoneiston ostaja voi ennakoida tulevien yhtiövastikkeiden kehitystä.

3.2 Taloyhtiölainat pankeilta

Tässä luvussa tarkastellaan eri pankkiryhmien taloyhtiöille kehittämisiä lainavaihtoehtoja sekä taloyhtiöille annettavia lainan maksuehtoja. Taloyhtiöille suunnatuista lainoista löytyy tietoa muun muassa artikkelista Taloyhtiö saa remonttilainaa – mutta korot nousevat (Kihl & Mononen 2009). Taloyhtiölainat pankeilta otettiin tarkasteltavaksi, sillä ilman rahoitusta ei tarvita pääomavastiketta. Aikaisempi opinäytetyö Realia Isännöinti Oy:lle käsittelee taloyhtiöiden rahoitusvaihtoehtoja (Kaunismäki & Kulju 2009). Siinä ei kuitenkaan konkreettisesti käsitelty eri pankkiryhmien lainavaihtoehtoja ja suhtautumista asiakkaana oleviin taloyhtiöihin.

Taloyhtiö saa remonttilainaa – mutta korot nousevat -artikkelia varten on kerätty eri pankkiryhmien edustajilta tietoja pankkien taloyhtiölainoista (Kihl & Mononen 2009). Sen mukaan Aktian, Handelsbankenin, Helsingin Op:n, Suomen Hypoteekkiyhdistyksen, Nooa Säästöpankin, Nordean, Sampon ja Tapiola pankin mielestä taloyhtiöt ovat heille hyviä, varmoja asiakkaita. Ålandsbankenilta ei ollut saatu vastauksia kysymyksiin, sillä heillä ei ole taloyhtiöitä juuri lainkaan asiakkaina.

Kihlin ja Monosen (2009, 43) sekä Mäkelän (2009, 8) mukaan taloyhtiöt ovat hyviä ja luotettavia asiakkaita pankeille. Taloyhtiöiden osakkeenomistajat ovat usein toisistaan riippumattomia, ja siten lainananto taloyhtiöille on vähäriskistä. Lainan vakuutena käytetään kiinteistökiinnitystä, koska se pienentää lainan marginaalia. Jokaisen taloyhtiön lainan vakuudet ja asiakkuuteen liittyvät riskit arvioidaan tapauskohtaisesti. (Kihl & Mononen 2009, 43.) Pankeista voi saada rahoitusta hyvin nopeasti, mutta rahoituksen suunnitteluun kannattaa käyttää aikaa. Taloyhtiön yhtiökokouksen on tutkittava eri lainavaihtoehtoja.

Korjaushankkeen suunnitteluvaiheessa olevan taloyhtiön tulisi alkaa miettiä eri rahoitusratkaisuja. Yleensä pankit kohtelevat taloyhtiöitä kuin muitakin asiakkaita. Jokainen lainahanke käsitellään tapauskohtaisesti ja asiakkaan toiveiden mukaan. Hypoteekkiyhdistyksen varatoimitusjohtaja Ari Pauna toteaa Kiinteistölehden artikkelissa:

”Taloyhtiöiden kannattaisi alkaa selvittää ja haarukoida rahoitusratkaisuja jo siinä vaiheessa, kun hallituksessa on tehty periaatteellinen päätös remontista ja yhtiökokouksessakin on päätetty lähteä selvittämään asiaa ja vaihtoehtoja... - On ihan tätä päivää, että lainoja ”räätylödään” lainanottajan tarpeiden mukaan. Taloyhtiön ja pankin välinen asia on, kuinka kokonaislainapaketti rakennetaan.” (Kihl & Mononen 2009, 41–42.)

Osakkaiden lainaosuuksien maksu on mahdollista yleensä jokaisessa pankkiryhmässä. Pankkien on kyettävä tuottamaan rahoitusratkaisuja, jotka soveltuvat osakkaiden tarpeisiin (Kihl & Mononen 2009, 43). Useimmissa pankkiryhmissä

ylimääräisiä lyhennyksiä huoneistokohtaisilla lainaosuuksilla voi suorittaa 1-2 kertaa vuodessa tai korkojakson vaihtuessa ilman erillistä palvelumaksua. Muutoin taloyhtiön maksettavaksi tulee palvelumaksu maksuohjelman muutoksesta. Nordean edustajan mukaan:

”Vaihtuvakorkoisten lainojen ennakoinen takaisinmaksu on mahdollista korkojakson vaihtuessa, kun maksetaan pankin palvelumaksu. Kiinteäkorkoisessa lainassa voi lisäksi tulla taloyhtiön maksettavaksi jälleenrahoituksen purkukustannus pankille.” (Kihl & Mononen 2009, 43.)

3.2.1 Rahoitus

Rahoitusta voidaan hankkia ulkopuolisilta rahoittajilta, esimerkiksi pankeista. Rahoituksen tarve riippuu suunnitelluista investoinneista tai oman pääoman määrästä. On varauduttava myös yllättäviin menoihin tai kulueriin. Laina-aikojen vaikutus vastikkeisiin on sitä tasaisempi, mitä pidemmäksi laina-ajat saadaan (Kangasluoma 2008, 359).

Yhteiskäsittely kunnossapito- ja rahoitussuunnitelmasta on yhtiöissä jo tavallista. Kunnossapidon kasaantuessa se merkitsee myös kunnossapitokustannusten eli lainakustannusten kasvamista. Korjaushankkeiden rahoituksen suunnittelussa tulee selvittää korjaukseen sisältyvät avustukset, oman kodin hoitoon kuuluvat osakkaiden verovähennysoikeudet sekä lainan korkoihin liittyvät tukijärjestelmät. Yhtiökokouksessa tehdään lopulliset päätökset lainasta. (Grass ym. 2007, 124.)

Jos yrityksen talousjohtajalla on tarkoituksenaan ottaa käyttöön uusia taloudellisia toimintatapoja, on hänen otettava Deon (2010) mukaan huomioon yrityksen kulttuuri sekä nähtävä paljon vaivaa, jotta hän saa yrityksen muun johtohenkilöstön puolelleen. Esimerkiksi taloyhtiön isännöitsijän on rahoitusta suunnitellessaan käytettävä paljon aikaa valmistellakseen rahoitusvaihtoehtojen esittelyä yhtiökokousta

varten. Yhtiökokouksessa osakkeenomistajat sitten päättävät, mikä vaihtoehto olisi heidän mielestään paras.

Rahoituksen suunnittelussa täytyy ottaa huomioon, että se käsittää useampia eri rahoitusvaihtoehtoja. Yksi vaihtoehto rahoitukseen voi olla hyödyntämällä yhtiön omaisuutta, esimerkiksi myymällä talonmiehen asunto. Näin saadaan hyödynnettyä mahdollinen lisä- ja täydennysrakennusoikeus ja saadaan rahoitettua osa yhtiön menoista. (Grass ym. 2007, 125.) Mäkelän (2009, 48–49) mukaan myytävät asunnot tai rakennusoikeus voivat kuitenkin tuottaa enemmän kustannuksia kuin toivottua rahoitusta. Rahoitusta yhtiö voi hankkia myös keräämällä osakkailtaan varoja tai vuokralaisilta vuokraa, vastikkeita kuten vesimaksuja tai erilaisia käyttökorvauksia, esimerkiksi autopaikkamaksuja ja saunamaksuja.

Rahoitusapua on mahdollisuus saada myös valtion asuntorahaston varoista sekä valtion talousarvion määrärahoista. Valtion asuntorahaston varoista ja myös valtion talousarvion määrärahoista annetaan muun muassa korjaus-, energia- ja terveyshaitta avustuksia. Valtiovallan suhtautumisessa kiinteistöjen ylläpitoon ja korjaukseen on pääperiaatteena normaalisti kiinteistön omistajan omavastuu eli lähtökohta on, että kiinteistön omistajalla on taloudellinen vastuu kunnossapidosta sekä korjaustoiminnasta. (Kangasluoma 2008, 149–150.)

Valtion avustusta saa esimerkiksi hissien jälkiasennukseen. Avustusta annetaan korkeintaan 50 % vahvistetuista hissien tai hissien rakentamiseen liittyvistä kokonaiskustannuksista. Avustusta voidaan myöntää myös muuhun toimenpiteeseen, jolla tehdään mahdolliseksi liikuntaesteisen pääsy asuinrakennukseen, siinä olevaan asuntoihin tai muihin tiloihin. Avustusta liikuntaesteiden poistamiseksi voidaan myöntää myös korkeintaan 50 % hyväksytyistä kustannuksista. (Kangasluoma 2008, 151.)

3.2.2 Kilpailuttaminen

Lainoista kannattaa tehdä tarjouspyyntöjä eri pankkiryhmille. Tarjoukset tulisi pyytää kaikilla mahdollisilla lainan tiedoilla kuten lainan lyhennysohjelmalla, lainaajalla, koron laskumenetelmällä, vakuuksilla ja muilla lainan kustannuksilla, jotta vältetään yllättäviltä korkolaskuilta ja sitä kautta ylimääräisiltä vastikkeiden määrien nostamisilta.

Mäkelän (2009, 9) mukaan kilpailuttamalla eri pankkien lainoja taloyhtiö voi nähdä oman taloudellisen tilanteensa. Mikäli yhtiö ei saa lainatarjouksia tai ne ovat kohtuuttoman kalliita, pankit pitävät yhtiön vakuuksia riittämättöminä tai maksukykyä huonona. Alustavia tarjouksia lainoista voi kysellä jo rahoitussuunnitelmaa tehtäessä, jotta pystyttäisiin määrittämään korjauskustannusten lisäksi rahoituksen kustannukset. (Mäkelä 2009, 9.)

Suunniteltaessa erilaisia korjaushankkeita kustannukset kannattaa selvittää etukäteen, jotta nähdään, minkälainen vaikutus niillä on vastikkeen määrään. On ajateltava inhimillisesti ja mietittävä, minkä summan itse olisi valmis maksamaan kuuksissa yhtiövastiketta, jonka vastattavaksi kuuluu sekä rahoitus- että hoitopuolen kulut (Kuusisto, Palomäki, Perälä 2010). Jos vastikkeissa esiintyy suuria vaihteluita, osakkaat kärsivät.

Taloyhtiön saamat lainatarjoukset pankeilta eivät eroa kovinkaan paljon yksityisasiakkaiden saamista asuntolainatarjouksista. Verovähennyksen vuoksi henkilökohtainen laina voi tulla asukkaalle halvemmaksi kuin taloyhtiölainan pitäminen. Henkilökohtaisen lainan koroista voi tehdä verovähennyksen. Taloyhtiölainan korkoja ei ole mahdollisuutta vähentää verotuksessa. (Kuusisto, Palomäki, Perälä 2010).

Remontoitavan talon osakkaan kannattaa selvittää omaan tilanteeseensa vaikuttavat asiat ennen henkilökohtaisen lainan ottoa. Jos osakkaalla on velkaa jo ennuudestaan paljon, niin sen kasvattaminen ei tällöin verovähennyksen vuoksi kannata. Koska on mahdollista, että vähennyskiintiöstä on jo käytetty sallittu enim-

mäismäärä. Osakkaan olisi hyvä tutustua taloyhtiön pankeilta saamiin lainatarjouksiin ja verrata tätä omaan saamaansa asuntolainatarjoukseen. Taloyhtiön lainan koroista osakas ei saa verovähennyksiä.

3.3 Yhteenveto talousarviosta ja yhtiölainoista

Talousarvio laaditaan numeeriseen muotoon ja se on toimintasuunnitelma seuraavaa tilikautta varten (Manner & Suulamo 2008, 241, 247). Talousarvioon tulee merkitä tilikauden sisällä yhtiölle syntyvät menot ja tuotot sekä investoinnit ja niiden rahoitus (Salin 2008, 21). Kun talousarviossa esitetään tulevan tilikauden korjaushankkeiden kulut, osakkeenomistajat saavat tiedon esimerkiksi siitä, mistä osista heidän maksamansa pääomavastike koostuu.

Lainakohtaisesti erillinen talousarvio on tehtävä koroista, lyhennyksistä sekä menoista, koska ne on katettava sitä varten karhuttavalla pääomavastikkeella. Lainan rahamäärän selvitettyä jaetaan se vastikkeen määräytymisperusteen mukaan pääomavastikkeena suoritettavaksi niille osakkeenomistajille, joiden huoneistoihin laina kohdistuu. (Salin 2008, 21.) Eli yhtiö kerää toteutuneen remontin menojen kattamiseksi osakkailta pääomavastiketta, jolla sitten maksetaan yhtiön pankilta ottamaa lainaa pois.

Talousarvio ja taloyhtiölainat liittyvät kumpikin pääomavastikkeisiin. Pääomavastikkeiden arvioitu määrä esitetään talousarvion osana tilikausittain. Lainat pankeilta ovat yleisiä taloyhtiöiden rahoitusmuotoja, ja rahoituksen myötä taloyhtiöiden osakkeenomistajat maksavat yhtiölle pääomavastiketta.

4 PÄÄOMAVASTIKKEEN LAADINTA KOHDEYRITYKSESSÄ

4.1 Empiirisen aineiston keruu & haastateltavien valinta

Empiiristä aineistoa kerättiin pohjautuen työn päämäärään eli pääomavastikkeen laatimiseen taulukkolaskentajärjestelmällä. Toteutimme empiirisen aineiston keruun kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Suoritimme haastattelut isännöitsijöille sekä teimme taulukkopohjaa pääomavastikkeen laadinnasta.

Olemme haastatelleet kohdeorganisaatiomme isännöitsijöitä teemahaastattelurungon avulla. Teemahaastattelu tarkoittaa sitä, että etukäteen on valittu tietty aihe ja kysymykset esitetty tähän pohjautuen (Eskola & Suoranta 2005, 86). Marttilantien toimistolla yksikönjohtaja/isännöitsijä Vesa Mäkelän haastattelu kesti suunnilleen 50 minuuttia ja Koulukadun toimiston isännöitsijöiden ryhmähaastattelu kesti noin 25 minuuttia (taulukko 2). Haastattelu oli keskustelunomainen tilanne ja jokaiselle haastateltavalle esitimme samat kysymykset, mutta myös jokaiselle haastateltavan vapaalle puheelle annoimme tilaa. Vastaukset kirjasimme käsin paperille ja muutama lisäkysymyksenkin syntyi haastatteluiden aikana. Aineiston analysoinnin aloitimme jo haastattelun aikana, koska haastattelu vaati vastausten täydentämistä ja kysymysten muokkaamista.

Kvalitatiivisessa tutkimuksessa on määrä saada mahdollisimman informatiivisia vastauksia, ja koska vastaajien määrä on vähäinen, on teemahaastattelurunko näin ollen erittäin tärkeässä roolissa. Haastattelussa tavoitteena oli saada isännöitsijöiden näkökulmat ja ehdotukset esille pääomavastikkeen laadinnasta ja sen ongelmista, millä sitä voitaisiin helpottaa ja niin edelleen.

Suoritimme haastattelut kohdeorganisaatiomme kahden eri Seinäjoen toimiston isännöitsijöille. Marttilantien Isännöintitoimistosta haastattelimme johtajaa Vesa Mäkelää 17.9.2010, jolla on käytössään pääomavastikkeen laadinnassa niin kut-

suttu ”Seinäjoen-malli”. ”Seinäjoen-mallissa” lainaa ei tarvitse budjetoida kuin keran eli silloin kun se otetaan, sillä lainaa lyhennetään joka kuukausi tasaerinä. Marttilantien isännöintitoimisto on varsinainen toimeksiantajamme. Sieltä valitsimme haastatteluun vain kokeneen yksikönjohtaja Mäkelän, sillä Marttilantien kaikilla isännöitsijöillä on sama tapa laskea pääomavastikkeet (vain silloin, kun laina otetaan). Mäkelältä saimme neuvoja taulukkopohjaisen pääomavastikkeen mallin laatimiseen.

Haastattelimme myös Koulukadun isännöitsijöitä 29.9.2010, sillä heillä on käytössään eri malli pääomavastikkeen laadinnassa kuin Marttilantien isännöitsijöillä. Koulukadun toimistossa työskenteleviä isännöitsijöitä on kuusi, joten haastattelimme heistä puolta eli kolmea henkilöä. Koulukadun isännöitsijöille suoritimme ryhmähaastattelun, sillä halusimme tutkia heidän yhteisiä toimintatapoja. Ryhmälle aihe on niin tuttu, että heidän käyttämät norminsa tulevat helposti esiin vaikka niitä ei erikseen kysyttäisikään. Lisäksi väärin ymmärtäminen on vähäisempää ryhmähaastattelussa. (Eskola & Suoranta 2005, 95.) Koulukadun toimiston isännöitsijät kertoivat, ettei ongelmia juurikaan ole, eli rahoituspuoli on selkeä, varsinkin hoitopuolen kuluihin nähden. Ongelmia voi tulla, jos ei muista muuttaa maksusuunnitelmaa, kun joku osakkaista on maksanut lainaosuutensa pois, eli silloin maksajien määrä vähenee. Vastikkeet tulisi pitää kohtuullisina, jotta osakkaat pystyisivät maksamaan ne ajallaan. Talousarvio ei myöskään voi heittää. Jos pääomavastikkeissa on kertynyt ylijäämää vuoden lopussa, suunnataan ne lyhennyksiin. Mikäli pääomavastikkeita on kertynyt liian vähän eli on syntynyt alijäämää, voidaan sopia pankin kanssa esimerkiksi muutamasta lyhennysvapaasta kuukaudesta, jolloin maksetaan vain korkoja. Tällöin saadaan kerättyä pääomavastikkeet tarvittavalle tasolle.

Koulukadun toimiston isännöitsijät korostivat sitä, että osakkaille olisi annettava mahdollisuus maksaa lainaosuutensa pois ottamalla esimerkiksi henkilökohtaista lainaa taloyhtiölainan sijaan. Tämä siksi, että henkilökohtainen laina voi olla osakkaalle edullisempi kuin taloyhtiölaina, sillä oman lainan koroista voi tehdä verovähennyksen, kun taas taloyhtiölainan korkoja ei saa vähentää. Lainaosuuksien maksusta kannattaa sopia pankin kanssa lainaneuvotteluissa.

TAULUKKO 2. Haastatteluiden yhteenvetotaulukko.

Haastateltava	Aika & Paikka	Haastattelutapa & -muoto	Kesto	Tallennus & purku
Vesa Mäkelä yksikönjohtaja/ isännöitsijä	17.9.2010 Realia Isännöinti Oy Marttilantie, Seinäjoki	Yksilöhaastattelu Teemahaastattelu	55 min	Muistiinpanot
isännöitsijät Raija Kuusisto Martti Palomäki Pentti Perälä	29.9.2010 Realia Isännöinti Oy Koulukatu, Seinäjoki	Ryhmähaastattelu Teemahaastattelu	25 min	Muistiinpanot

4.2 Empiiriset tulokset

Seuraavassa teemahaastattelujen pohjalta ilmenneitä asioita.

4.2.1 Pääomavastikkeen määräytyminen

Haastateltavien mukaan pääomavastike määräytyy seuraavista

- arvioitu korkoprosentti
- korkopäivät
- lainan pääoma
- lainasta vastaavat yksiköt (osakkeet, neliöt)
- lyhennykset
- mahdolliset lainan muut kulut
- yli- tai alijäämä edelliseltä tilikaudelta.

Pääomavastike lasketaan kuukausittain maksettavaksi eräksi osakkeiden tai neliöiden mukaan. Pääomavastike on hyvä jaksottaa koko vuodelle tasaisesti niin, ettei sitä tarvitse vuoden aikana paljon nostaa. Tämä on niin osakkaan kuin taloyhtiönkin etu, sillä osakkaat välttyvät yllättäviltä kuluilta ja taloyhtiö saa tarvitsemansa rahat ajallaan.

4.2.2 Pankkien suhtautuminen taloyhtiölainoihin

Sekä koulukadun isännöitsijöiden että Marttilantien yksikönjohtajan yhteinen mielipide oli, että taloyhtiöt ovat pankeille tärkeitä asiakkaita. He kertoivat myös, että pankkien kanssa ei ole suurempia ongelmia lainaehtojen sopimisissa, pankit joustavat usein taloyhtiön toiveiden mukaan.

Esimerkiksi Marttilantien toimistolla käytössä oleva ”Seinäjoen-malli” on kiinteä tasaerälaina. Siinä joka kuukausi maksetaan samansuuruinen erä lainasta, joka koostuu lyhennyksestä ja koroista. Kun korot nousevat, vain laina-aikaa pidennetään sen mukaisesti. Kuukaudessa maksettava erä pysyy kuitenkin samana. Tämä on ollut hyvä tapa, sillä lainaa ei tarvitse budjetoida kuin kerran, silloin kun laina otetaan. Tämä vähentää isännöitsijän työmäärää siltä osin. Osakkaiden maksaessa lainaosuutensa täytyy vain muistaa muuttaa maksuohjelmaa. ”Seinäjoen mallissa” ei synny lainaan yli-/alijäämiä, jos osakkaat maksavat pääomavastikkeensa ajallaan, sillä lainaa lyhennetään joka kuukausi eikä esimerkiksi puolen vuoden välein. Kuun lopussa pankille maksetaan yhtä paljon kuin osakkaitten olisi yhtiölle pitänyt maksaa pääomavastikkeina kyseiseen lainaan saman kuukauden aikana.

Pankkien kanssa ainakin Seinäjoella on helppo sopia lainan maksuohjelmien muutoksista. Esimerkiksi joidakin kuukausina voidaan maksaa lainasta vain korkoja ja pitää tällöin pari lyhennysvapaata kuukautta.

4.2.3 Toimenpiteet talousarvion poiketessa

Pääomavastikkeiden osalta poikkeamia talousarviossa aiheuttavat osakaskohtaiset suoritukset, toisin sanoen osakkaiden maksamat lainaosuudet. Kun näitä maksuja tulee, lainan maksuohjelmaa tulee muistaa muuttaa. Osakkaan maksaessa lainaosuutensa yhtiölle, tehdään lainaan osuuden mukainen ylimääräinen lyhennys.

Tilinpäätöksessä esitetään vastikerahoituslaskelma eli jälkilaskelma kertyneistä vastikkeista. Mikäli pääomavastikkeiden määrä on ylijäämäinen loppuvuonna tai tilikauden lopulla, tehdään ylimääräisiä lyhennyksiä näillä kertyneillä vastikkeilla. Jos pääomavastikekertymä sen sijaan on alijäämäinen, voidaan pitää muutama lyhennysvapaa kuukausi, mikäli tämä maksuohjelman muutos sopii pankille.

Koulukadun isännöitsijät kertoivat käyttävänsä pankkien Internet-sivuilta löytyviä lainalaskureita suunnitellessaan lainanottoa. Pankkien Internet-sivuilta löytyy tiedot

eri lainavaihtoehtoista ja esimerkiksi Nordea on kehittänyt oman taloyhtiölainan. Lisäksi he usein käyttävät vuoden Euribor-korkoa, jolloin korot tiedetään ja talousarvio ei voi paljoakaan heittää tältä osin.

4.2.4 Ongelmat pääomavastikkeen laadinnassa

Osakkaiden lainaosuuksien maksun myötä tehtävien maksuohjelmien muutoksien lisäksi ongelmia aiheuttaa, jos hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet ovat sekoittuneet. Ne olisi syytä pitää erillään jo osakkaiden yhdenvertaisuuden vuoksi. Eli täytyy muistaa, että lainaosuutensa maksaneelta osakkaalta peritään vain hoitovastiketta. Lainan ottamisen myötä ensimmäisenä vuonna aiheuttavat ongelmia lainan kiinnitys- ja nostokulut. Lainatarjouksiin on hyvä pyytää tiedot kaikista lainan kuluista.

4.2.5 Yhteenveto empiirisistä tuloksista

Isännöitsijän on hyvä ajatella omalta kannalta suunnitellessaan vastikkeiden määrää, kuinka paljon itse olisi valmis tai pystyisi maksamaan kuukaudessa vastiketta. Tällöin on otettava huomioon, että vastike muodostuu sekä hoito- että rahoituspuolen kuluista. Vastikkeen määrä on pidettävä kohtuullisella tasolla, jotta vastikerasite ei kasva osakkaalle liian suureksi ja yhtiö saa tarvitsemansa varat ajallaan.

Isännöitsijät suhtautuivat haastatteluihin positiivisesti, heiltä saimme tarvitsemiimme tietoja ja tarvittaessa olisi ollut myös mahdollisuus lähettää heille lisäkysymyksiä esimerkiksi sähköpostitse. Tässä tapauksessa teemahaastattelu oli menetelmänä soveltuvin vaihtoehto, sillä tavoitteena oli selvittää isännöitsijöiden toimintatapoja pääomavastikkeen laadinnassa sekä mielipiteitä sen ongelmakohdista.

4.3 Pääomavastikkeen laadintaesimerkit

Pääomavastikkeiden laskentaesimerkkejä laadittiin kohdeorganisaation pyynnöstä. Teorian ja haastattelujen pohjalta lähdimme rakentamaan taulukkolaskentajärjestelmällä laadittavia pääomavastikkeen laskennan esimerkkejä. Teorian myötä hahmottunut pohja laskelmista sai vahvistusta haastattelujen kautta ilmenneistä osista, jotka vaikuttavat pääomavastikkeen määrään.

Laadimme alustavan pääomavastikkeen laskentamallin, jonka lähetimme sitten arvioitavaksi toimeksiantajalle. Arvioinnin myötä lopulliseen laskelmaan päätettiin laittaa keksittyjä lukuja, jotta malli selkeytyy. Myös esimerkiksi lukujen desimaalit ovat siten laskelmaa käytettäessä kohtuullisia, eikä luvuille tule turhaa pituutta. Luvut ovat pääasiassa prosentteja tai euroja, joten niihin riittää korkeintaan kaksi desimaalia. Lisäksi laskelman antama informaatio tarkentui siten, että lukujen perään lisättiin merkintä luvun yksiköstä, eli onko luku ilmaistu euroina, prosentteina vai esimerkiksi kappalemäärinä.

Ajattelimme rakentaa laskelmat siten, että alussa näkyy tietoja lainasta, josta pääomavastike muodostuu. Lainaa koskevia tietoja tässä tapauksessa voivat olla esimerkiksi laina-aika, korko ja lainan numero. Nämä tiedot löytyvät lainasopimuksesta. Pääomavastike 1 esimerkkilaskelman luvut ovat keksittyjä, eli siihen on lisätty nämä luvut vain laskelman selventämiseksi.

TAULUKKO 3. Pääomavastikelaskelman perustiedot (liite 5).

laina-aika	kk	100
otettu	pvm	xx.xx.xxxx
päättyy	pvm	xx.xx.xxxx
viitekorko	"euribor 1kk"	1,00 %
marginaali	%-yksikköä	1,25 %
Sovittu lyhennys	€/kk	500
Lainan pääoma 1.1.		50000

Laskelma laaditaan tilikausittain ja lainan pääoman määrä tilikauden alussa on hyvä ilmoittaa laskelmassa. Pääomavastike 1 esimerkkilaskelmassa (liite 5) on laskettu pääomavastike kuukausittain lyhennettävälle lainalle. Tämä kuukausittaisen lyhennyksen laina otettiin esimerkkilaskelmaan, sillä sitä käytetään melko usein Realia Isännöinnin kohdeyhtiöiden lainoissa.

Liitteiden 5 ja 6 laskelmien keltaisiin soluihin tulee syöttää tarvittavat luvut, muut luvut muodostuvat laskentapohjaan asetetuista kaavoista. Pääomavastike 1 esimerkkilaskelman tammikuun korko on laskettu kaavalla $50000 * 2,25 \% * (31/365) = 95,55$. Kokonaiskorko 2,25 % muodostuu 1,00 %:n viitekorosta ja 1,25 %:n korkomarginaalista. (taulukko 4.) Laskelmassa tarvitaan myös lyhennysten määriä, esimerkkilaskelmissa kuukausittain ja puolivuositain, jotka näkyvät lainan maksuohjelmasta. Lyhennys on joka kuukausi sama, joten esimerkiksi helmikuun pääomaksi saadaan $50000 - 500 = 49500$.

TAULUKKO 4. Koron laskeminen kuukausittain lyhennettävässä lainassa (liite 5).

	Pääoma	Korko	Päivät yht.	Lyhennys	Korot
tammi	50000	2,25 %	31	500	95,55
helmi	49500	2,25 %	28	500	85,44

Edellisellä tilikaudella on saatettu kerätä osakkeenomistajilta liikaa pääomavastikkeita tai päinvastoin liian vähän, jolloin nämä yli- tai alijäämät on huomioitava laskelmassa. Lopullisen pääomavastikkeen määrän määräävät rahoituskulut eli korot ja lyhennykset sekä mahdollinen yli- tai alijäämä, jotka jaetaan osakkeiden lukumäärällä ($7512,83 / 1300 = 5,78$). Tästä syntynyt luku jaetaan vielä 12 kuukaudella, jotta saadaan osakkaan maksettava kuukausittainen pääomavastikkeen määrä ($5,78 / 12 = 0,48$). (taulukko 5.)

TAULUKKO 5. Pääomavastikkeen lopullinen määräytyminen (liite 5).

Ed.tilikauden ylijäämä (-) alijäämä (+)		450 €
Lyhennykset		6000 €
Korot		1062,83 €
Rahoituskulut yhteensä		7512,83 €
Velallisten yksikköjen (os. / m ²) määrä		1300 kpl
Pääomavastike/kk		0,48 €/kk

Jos esimerkiksi yhden huoneiston osakelukumäärä on 400, pääomavastikkeen määrä tätä huoneistoa kohden on 192 € (= 400 * 0,48) kuukaudessa.

Pääomavastike 2 esimerkkilaskelmassa (liite 6) käsitellään lainaa, jota lyhennetään kuuden kuukauden välein. Näitä puolen vuoden välein lyhennettäviä lainoja on paljon käytössä Realia Isännöinnin kohdeyhtiöissä. Korot lasketaan samalla tavalla kuin Pääomavastike 1 esimerkissä, täytyy vain huomata, että päivien määrä on laskettu kuuden kuukauden mukaan.

TAULUKKO 6. Koron laskeminen puolivuositain lyhennettävässä lainassa (liite 6).

Alku	Loppu	Pääoma	Korko	Päivät yht.	Lyhennys	Korot
1.1.	30.6.	0	0,00 %	181	0	0,00
1.7.	31.12.	0	0,00 %	184	0	0,00
				YHT.	0	0,00

Laskelmasta saatavat lyhennysten ja korkojen määrät lasketaan lopulta samalla tavalla kuin ylempänä Pääomavastike 1 esimerkissä.

4.4 Johtopäätökset & toimenpidesuositukset

Pääomavastikkeiden laskentaesimerkit kokoavat yhteen isännöitsijälle tärkeitä tietoja lainasta. Laskelmien avulla saadaan osake- tai neliökohtainen pääomavastike talousarviota varten ja osakkaiden maksettavaksi. Osakkaat maksavat pääomavastiketta yhtiön ottaman lainan lyhennyksiä, korkoja ja muita kuluja varten.

Isännöitsijän on tutustuttava pankkien tarjoamiin lainavaihtoehtoihin, joista sitten yhtiökokouksessa valitaan paras. Kun rahoitus on päätetty, isännöitsijän tulee ottaa huomioon pääomavastiketta määrittäessään kyseessä olevan lainan maksuohjelma, lyhennykset ja korot.

Mikäli laskelmassa on virhe esimerkiksi päivien määrissä, se vaikuttaa laskelman lopputulokseen eli pääomavastikkeen määrään. Jos pääomavastikkeen määrä on laskettu väärin ja virhe huomataan, se voi vaikuttaa vastikkeiden määrien yllättävänä nousuna. Tällöin osakkaat kärsivät.

Tekemämme pääomavastikkeiden laskentaesimerkit ovat yksinkertaistettuja, selkeitä mallipohjia isännöitsijöiden käyttöön. Ennen pääomavastikkeen laskentaa isännöitsijän tulee selvittää lainasta vastaavat yksiköt eli vastikeperuste: neliömäärä tai osakkeiden lukumäärä. Vastikeperuste on määritelty yhtiöjärjestyksessä. Lisäksi isännöitsijän on otettava laskelmassa huomioon edellisen tilikauden pääomavastikkeiden yli- tai alijäämä.

Tämän jälkeen lukujen sijoittaminen taulukkolaskentajärjestelmällä tehdyn mallipohjan keltaisiin soluihin on helppoa, sillä kaavat laskevat loput tarvittavat luvut laskelmassa. Toivomme, että laskelman antama informaatio helpottaa isännöitsijän työtä pääomavastikkeen laadinnassa ja sitä kautta koko taloyhtiön ja osakkaiden taloudellista toimintakykyä.

Taulukkolaskentajärjestelmällä laadittavien pääomavastikkeen laskelmien teon suosituksia:

Ota selvää lainasta, jota pääomavastike koskee

- Lainan tiedot
 - lainan takaisinmaksuohjelma (pidemmällä laina-ajalla voidaan vaikuttaa pääomavastikkeen määrään pienentävästi).

- lyhennykset (tehdäänkö lyhennykset esimerkiksi kuukausittain, puolen vuoden välein vai kerran vuodessa).
 - korot (koron laskutavan näkee lainasopimuksesta, huomaa kuitenkin, että kokonaiskorko muodostuu sekä viitekorosta että korkomarginaalista).
- Selvitä lainan jäljellä olevan pääoman määrä edellisen tilikauden lopussa.
 - Katso mikä on pääomavastikkeiden edellisen tilikauden yli- tai alijäämä, esimerkiksi vastikerahoituslaskelmasta.
 - Selvitä lainasta vastaavien yksiköiden eli osakkeiden tai neliöiden lukumäärä.
 - Muista sopia pankin kanssa maksuohjelman muutoksista, osakkaiden maksuissa lainaosuuksia.

Pääomavastikkeiden laskentaesimerkit käsittelevät vain joka kuukausi tai puolen vuoden välein lyhennettäviä lainoja. Mikäli lainaa lyhennetään muulla tavalla esimerkiksi kerran vuodessa tai kolmen kuukauden välein, laskelmaan täytyy muistaa vaihtaa päivien määrä (kuukausien mukaan).

Tee hyvä pohjatyö ennen laskelmaa lainan tietojen osalta, jotta pääomavastikkeen määrä tulee laskettua varmasti oikein.

5 YHTEENVETO

Opinnäytetyön tavoitteena oli perehtyä pääomavastikkeen laadintaan ja talousarvion tekemiseen. Työ kohdistuu isännöitsijöille ja heidän tehtäviinsä, sillä pääomavastikkeen laatiminen kuuluu isännöitsijöiden työtehtäviin. Tärkeää onkin saada pääomavastikkeen määräytymiseen vaikuttavat rahoituskulut sopivalle tasolle, jotta yhtiön osakkeenomistajat pystyvät suoriutumaan pääomavastikkeen maksusta.

Taloyhtiön lainaa ottaessaan isännöitsijöiden olisikin hyvä esimerkiksi remonttilainoissa kilpailuttaa eri pankkeja. Tämä siksi, että hintataso vaihtelee ja pankit ovat kehittäneet taloyhtiöille erilaisia ratkaisuja ja malleja. Tarjoukset lainoista tulisikin pyytää kaikilla mahdollisilla lainan tiedoilla kuten lainan lyhennysohjelmalla, lainaajalla, koron laskumenetelmällä, vakuuksilla ja muilla lainan kustannuksilla. Tällä vältytään yllättäviltä korkolaskuilta ja sitä kautta turhilta vastikkeiden määrien nostamisilta.

Opinnäytetyö osoitti, että pääomavastikkeen laadinnan haastavin osa on työ ennen varsinaista laskentavaihetta. Lainaa ottaessa täytyy valita taloyhtiölle tapauskohtaisesti paras lainavaihtoehto, ja lainaehtoja määriteltäessä on sovittava pankin kanssa käytännöstä siinä tapauksessa, että osakkaat haluavat maksaa lainaosuuksiaan pois.

Opinnäytetyön päämääränä oli siis laatia Realia Isännöinti Oy:n isännöitsijöille taulukkopohjainen malli pääomavastikkeen laatimisesta. Lainasopimuksesta isännöitsijä saa tarvitsemansa tiedot koroista, lyhennyksistä ja muista lainan kuluista. Pääomavastikkeen laskennassa tarvittavat lainasta vastaavat yksiköt on määritelty yhtiöjärjestyksessä. Joten laskelmassa tarvittavista tiedoista jää enää edellisen tilikauden pääomavastikkeiden yli-/alijäämä. Sen saa selville esimerkiksi tilikauden lopulla laadittavasta vastikerahoituslaskelmasta, jolla seurataan tilikausien vastikkeiden kertymiä vuodesta toiseen.

Pääomavastikkeen taulukkopohjaisten laskelmien merkittävänä perustana olivat toimeksiantajan ohjeistukset ja isännöitsijöille suunnatut haastattelut. Apua saimme myös asunto-osakeyhtiölain määräyksistä sekä alan suomenkielisestä kirjallisuudesta ja ammattilehtiaineistosta. Mielestämme käyttämämme aineisto oli tarpeeksi kattava. Pääomavastikkeen laskelmista tuli selkeitä ja helppokäyttöisiä työkaluja isännöitsijöille. Laskelmista voi olla hyötyä niin uusille kuin kokeneemmillekin isännöitsijöille.

Opinnäytetyön aihe on ajankohtainen, sillä taloyhtiöiden rahoituksen tarve on kasvava suuren korjaustarpeen vuoksi (Nieminen 19.5.2010). Rahoituksen tarve taas merkitsee pääomavastikkeiden määrien nousua. Asunto-osakeyhtiöillä ei ole tarkoituksena tuottaa voittoa, joten korjaushanketilanteessa ne usein joutuvat turvautumaan pankkien tarjoamiin taloyhtiölainoihin.

LÄHTEET

- A 12.5.2010/365. Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta.
- Alanen, S. & Vuorenalusta, A. 2007. Kiinteistöyhteisön hallinto ja kirjanpito rakentamisesta asumiseen. 2.uud.p. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Asunto-osakeyhtiöiden talous. 24.9.2010. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2009. [Verkkosivu]. Helsinki: Tilastokeskus. [Viitattu 26.9.2010]. Saatavissa: http://www.stat.fi/til/asyta/2010/asyta_2010_2010-09-24_tie_001_fi.html.
- Deo, P.S. 2010. Setting financial objectives for a firm: Part 2: Financial performance measures. [Verkkolehtiartikkeli]. Corporate finance review 14 (6), 18–28. [Viitattu 15.11.2010]. Saatavissa Abi/Inform Global artikkelitietokannasta. Vaatii käyttöoikeuden.
- Eskola, J. & Suoranta, J. 2005. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. 7.p.(1.p. 1998). Tampere: Osuuskunta Vastapaino.
- Furuhjelm, M., Hallberg, T. & Koivisto, P. 2008. Asuinkiinteistöjen monipalveluverkot. [Verkkojulkaisu]. Espoo: SähköInfo Oy. [Viitattu 7.10.2010]. Saatavissa: <http://www.taloyhtio.net/attachements/2008-04-01T15-51-3631.pdf>.
- Grass, B., Heino, J., Kaivanto, K. & Kulomäki, M. 2007. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Jauhiainen, J., Järvinen, T.A. & Nevala, T. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki. Helsinki: Talentum.
- Kangasluoma, M. 2008. Isännöitsijän käsikirja. 14.uud.p. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Kaunismäki, S. & Kulju, R. 2009. Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden rahoitus. Case: Opas lainaosuuslaskentaan SKV Isännöinti Oy:lle. [Verkkojulkaisu] Seinäjoen ammattikorkeakoulu. Liiketalouden, yrittäjyyden ja ravitsemisalalan yksikkö, liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö. [Viitattu 4.11.2010]. Saatavissa: https://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/5250/Kulju_Riina.pdf?sequence=1.
- Kihl, M. & Mononen, A. 2009. Taloyhtiö saa remonttilainaa – mutta korot nousevat. Suomen Kiinteistölehti 84 (1), 40–43.

- Kirjanpitolautakunta. 12.4.2005. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä. [WWW-dokumentti]. Helsinki: Työ- ja elinkeinoministeriö. [Viitattu 21.9.2010]. Saatavissa: [http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/0/712F754315FD9323C22570A400462D33/\\$FILE/ASOY-OHJE.doc](http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/0/712F754315FD9323C22570A400462D33/$FILE/ASOY-OHJE.doc).
- Kirjanpitolautakunta. 12.9.2006. Yleisohje toimintakertomuksen laatimisesta. [WWW-dokumentti]. Helsinki: Kauppa- ja teollisuusministeriö. [Viitattu 6.11.2010]. Saatavissa: [http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/0/6EDAC63C53352697C2257236004D9044/\\$FILE/TOIMINTAKERTOMUS.doc](http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/0/6EDAC63C53352697C2257236004D9044/$FILE/TOIMINTAKERTOMUS.doc).
- Kuusisto, R., Palomäki, M. & Perälä, P. 2010. Isännöitsijät, Seinäjoen Koulukadun toimisto. Realia Isännöinti Oy. Haastattelu 29.9.2010.
- L 22.12.2009/1599. Asunto-osakeyhtiölaki.
- Manner, K. & Suulamo, A. 2008. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 8.uud.p. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Mäkelä, H. 2009. Asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeiden rahoitus. [Verkkójulkaisu]. Metropolia Ammattikorkeakoulu. Talotekniikan koulutusohjelma, insinöörin tutkinto. Insinöörityo. [Viitattu 4.11.2010]. Saatavissa: http://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/4438/Insinoori_tyo_Hannu_Makela_KCM06S.pdf?sequence=1.
- Mäkelä, V. 2010. Isännöintitoimiston johtaja, Seinäjoen Marttilantien toimisto. Realia Isännöinti Oy. Haastattelu 17.9.2010.
- Nieminen, J. 19.5.2010. Esimerkkejä energiatehokkaasta korjauskentämisestä. [Verkkójulkaisu]. Helsinki: Tulevaisuuden isännöinti –seminaari 19.5.2010. [Viitattu 18.10.2010]. Saatavissa: <http://www.tulevaisuudenisannointi.fi/2010/nieminen.pdf>.
- Realia Isännöinti Oy. ”Ei päiväystä”. Yritys. [Verkkosivu]. Realia Isännöinti/ Realia Group Oy. [Viitattu 4.11.2010]. Saatavissa: <http://www.realiaisannointi.fi/yritys/>.
- Salin, M. 2008. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. 9.uud.p. Helsinki: Verotieto Oy.
- Sillanpää, M.J. & Vahtera, V. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Helsinki: WSOYpro Oy.
- Suulamo, A. 2007. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. 7.uud.p. Helsinki: KHT-Media Oy.

Viihala, H. & Rantanen, R. 2008. Näin toimii asunto-osakeyhtiö: käytännön opas asunto-osakeyhtiöiden isännöintiin, hallituksen jäsenille ja osakkaille. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

LIITTEET

Liite 1. Keskeiset käsitteet

Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan sellaista yhtiötä, johon sovelletaan aina asunto-osakeyhtiölakia. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä tulee olla määrätty yli puolet huoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Lisäksi osakkeet yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa antavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa kiinteistöstä. (Suulamo 2007, 22.)

Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkeet yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa antavat oikeuden hallita yhtiön omistamassa rakennuksessa olevaa huoneistoa tai muuta osaa yhtiön omistamassa tai hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä (Suulamo 2007, 22–23). Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan pääsääntöisesti asunto-osakeyhtiölakia. Niissä keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, joissa perustamisilmoitus on annettu ennen 1.1.1992, sovelletaan kuitenkin osakeyhtiölakia. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että yhtiöön sovelletaan tiettyä lakia, joko osakeyhtiö- tai asunto-osakeyhtiölakia. (Suulamo 2007, 23.)

Yhtiövastike muodostuu hoitovastikkeesta ja pääomavastikkeesta. Hoitovastikkeella katetaan yhtiön huoltoon ja ylläpitoon liittyvät menot.

Pääomavastiketta peritään yhtiön osakkailta, silloin kun yhtiölle on otettu laina esimerkiksi rakennuksen korjausta varten. Pääomavastikkeilla katetaan lainoihin liittyvät velvoitteet. (Manner & Suulamo 2008, 79.)

Vastikerahoituslaskelman avulla seurataan kertyneiden pääomavastike-erien kehitystä vuodesta toiseen. Laskelma on laadittava vähintäänkin vuosittain. (Manner & Suulamo 2008, 79–80.) Vastikerahoituslaskelma ei tarkoita samaa kuin täs-

sä opinnäytetyössä tehtävät pääomavastikkeen laadintaesimerkit. Pääomavastikkeen laadinta tarkoittaa osakkaiden maksettavaksi tulevien pääomavastikkeiden määrien suunnittelua (kaikki kulut huomioonottaen) tilikaudelle. Vastikerahoituslaskelma laaditaan tilinpäätöshetkelle kertyneistä tuloista ja menoista.

Talousarvio eli budjetti on toimintasuunnitelma seuraavaa tilikautta varten, joka on laadittu numeeriseen muotoon (Manner & Suulamo 2008, 241, 247).

Talousarviovertailulla tarkoitetaan sitä, että tilikauden toteutuneita lukuja verrataan laadittuun talousarvioon. Talouden seuranta tulee suorittaa säännöllisesti ja siitä tulee raportoida hallituksen kokouksissa. (Grass ym. 2007, 128.)

Liite 2. Teemahaastattelurunko

1. Mistä osista pääomavastike määräytyy?
2. Kuinka joustavasti pankit suhtautuvat taloyhtiöiden lainoihin? Annetaanko erityisiä maksuehtoja ja maksuohjelmia?
3. Mitkä ovat toimenpiteet talousarvion poiketessa toteutuneesta pääomavastikkeen osalta?
4. Mitä ongelmia esiintyy pääomavastikkeen laadinnassa?

Liite 3. Vastikelaskelman rahoitusosa

31.12.20xx

PÄÄOMAVASTIKE 1**TUOTOT**

Pääomavastikkeet	70 000 €
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	0 €
Lainaosuussuoritukset	450 000 €
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	0 €
PÄÄOMAVASTIKETUOTOT YHT.	520 000 €

KULUT

Korkokulut	50 000 €
Muut rahoituskulut	350 €
Lainan lyhennykset	460 000 €
PÄÄOMAVASTIKEKULUT YHT.	510 350 €

TILIKAUDEN PÄÄOMAV.YLI-/ALIJÄÄMÄ	9 650 €
EDELL.TILIKAUDEN PÄÄOMAV.YLI-/ALIJÄÄMÄ	7 500 €
KUMULATIIVINEN PÄÄOMAV.YLI-/ALIJÄÄMÄ	17 150 €

PÄÄOMAVASTIKE 2**TUOTOT**

Pääomavastikkeet	103,50 €
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	0 €

KULUT

Lainan lyhennykset	100,00 €
Korkokulut	3,50 €

TILIKAUDEN PÄÄOMAV.YLI-/ALIJÄÄMÄ	0,00 €
KUMULATIIVINEN PÄÄOMAV.YLI-/ALIJÄÄMÄ	0,00 €

Liite 4. Talousarvion muut tuotot ja kulut

TALOUSARVIO VUODELLE 20XX

Muut tuotot ja kulut

Pääomavastike 1

Pääomavastikkeet

1300 os. x 3 kk x 1,10 €	+ 4 290 €
1300 os. x 9 kk x 1,00 €	<u>+ 11 700 €</u>
	+ 15 990 €

Rahoitusmenot

Lyhennykset	- 10 500 €
Korot	- 4 700 €
Pääomavastike ylijäämä ed.tilikaudelta	<u>- 790 €</u>
	- 15 990 €

Pääomavastike 2

Pääomavastikkeet

500 m ² x 3 kk x 0,70 €	+ 1 050 €
500 m ² x 9 kk x 0,50 €	<u>+ 2 250 €</u>
	+ 3 300 €

Rahoitusmenot

Lyhennykset	- 2 500 €
Korot	<u>- 800 €</u>
	- 3 300 €

Liite 5. Pääomavastike 1 esimerkkilaskelma

LASKELMA PÄÄOMAVASTIKKEEN MÄÄRÄSTÄ						
					= Syötettävä luvut keltaisiin pohjiin	
Pääomavastike 1						
(pankin nimi+ lainan numero)						
(lainan tietoja, esim:)						
laina-aika	kk		100			
otettu	pvm		xx.xx.xxxx			
päättyy	pvm		xx.xx.xxxx			
viitekorko	"euribor 1kk"		1,00 %			
marginaali	%-yksikköä		1,25 %			
Sovittu lyhennys	€/kk		500			
Lainan pääoma 1.1.			50000			
		Pääoma	Korko	Päivät yht.	Lyhennys	Korot
	tammi	50000	2,25 %	31	500	95,55
	helmi	49500	2,25 %	28	500	85,44
	maalis	49000	2,25 %	31	500	93,64
	huhti	48500	2,25 %	30	500	89,69
	touko	48000	2,25 %	31	500	91,73
	kesä	47500	2,25 %	30	500	87,84
	heinä	47000	2,25 %	31	500	89,82
	elo	46500	2,25 %	31	500	88,86
	syys	46000	2,25 %	30	500	85,07
	loka	45500	2,25 %	31	500	86,95
	marras	45000	2,25 %	30	500	83,22
	joulu	44500	2,25 %	31	500	85,04
				YHT.	6000	1062,83
	Ed.tilikauden ylijäämä (-) alijäämä (+)		450	€		
	Lyhennykset		6000	€		
	Korot		1062,83	€		
	Rahoituskulut yhteensä		7512,83	€		
	Velallisten yksikköjen (os. / m2) määrä		1300	kpl		
	Pääomavastike/kk		0,48	€/kk		

Liite 6. Pääomavastike 2 esimerkkilaskelma

LASKELMA PÄÄOMAVASTIKKEEN MÄÄRÄSTÄ							
				= Syötettävä luvut keltaisiin pohjiin			
Pääomavastike 2							
(pankin nimi+ lainan numero)							
(lainan tietoja, esim:)							
laina-aika	kk			0			
otettu	pvm			xx.xx.xxxx			
päättyy	pvm			xx.xx.xxxx			
viitekorko	"euribor 6kk"			0,00 %			
marginaali	%-yksikköä			0,00 %			
sovittu lyhennys €/kk				0			
Lainan pääoma 1.1.							
				0			
	Alku	Loppu	Pääoma	Korko	Päivät yht.	Lyhennys	Korot
	1.1.	30.6.	0	0,00 %	181	0	0,00
	1.7.	31.12.	0	0,00 %	184	0	0,00
					YHT.	0	0,00
Ed.tilikauden ylijäämä (-) alijäämä (+)				0 €			
Lyhennykset				0 €			
Korot				0,00 €			
Rahoituskulut yhteensä				0,00 €			
Osakkeiden lkm				0 kpl			
Pääomavastike/kk				0,00 €/kk			