

SATAKUNNAN AMMATTIKORKEAKOULU

Titta Lehtinen

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TALOUSHALLINTO

Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto
2010

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TALOUSHALLINTO

Lehtinen, Titta
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto
Joulukuu 2010
Torpo, Tapani
Sivumäärä: 41

Asiasanat: asunto-osakeyhtiö, tilinpäätös, isännöitsijä

Tutkimuksen tavoitteena oli tutkia taloushallinnon eri osa-alueita asunto-osakeyhtiössä. Tutkimus on laadittu isännöitsijän ja hallituksen näkökulmasta. Tilinpäätöksen laadintaa säätelevät kirjanpitolaki, kirjanpitoasetus, osakeyhtiölaki sekä asunto-osakeyhtiölaki. Tutkimus on tehty vuonna 2009 voimassa olleen lain mukaan. Asunto-osakeyhtiön taloushallinto poikkeaa monilta osin tavallisen osakeyhtiön taloushallinnosta. Asunto-osakeyhtiössä laaditaan mm. vastikerahoituslaskelma, talousarviovertailu ja pidetään vuokrankantokirjaa. Vastikerahoituslaskelma ja talousarviovertailu ovat julkisia, vuokrankantokirja taas on sisäistä tarkastusta varten. Asunto-osakeyhtiön verotettavan tulon tavoite on nolla, jolloin veroja ei tarvitse maksaa. Tutkimuksessa käytiin läpi keinoja, joilla nollatulos saavutetaan.

Tutkimusmenetelmä oli kvalitatiivinen. Lähdeaineistona käytettiin kirjallisuutta ja kolmen todellisen asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä. Tutkimus jaettiin osiin ja käsiteltiin osio kerrallaan vertailemalla eri lähteitä. Kunkin teoriaosuuden jälkeen tutkittiin teorian toteutumista käytännössä analysoimalla todellisia tilinpäätöksiä. Tilinpäätökset olivat selkeitä ja sisälsivät vain vähäisiä virheitä. Tilinpäätösten luotettavuus oli oletettavaa, sillä ne olivat isännöitsijätoimistojen laatimia. Tutkimustulokset on esitetty normatiivisena kirjallisena raporttina.

Tutkimuksessa havaittiin verotussuunnittelun tärkeys. Asunto-osakeyhtiöllä on käytössä tehokkaat keinot välttyä verojen maksamiselta. Veroilta vältytään vähentämällä ensin edellisten tilikausien tappiot, tekemällä poistot, käyttämällä rahastointimahdollisuutta tai viimeisenä keinona asuintalovarauksen avulla. Asunto-osakeyhtiön erityispiirteet tekevät sen taloushallinnosta monipuolisen kokonaisuuden verrattuna tavalliseen osakeyhtiöön. Esimerkiksi toimintakertomus sisältää osakeyhtiötä laajemmin informaatiota.

Case- yhtiöiden tilinpäätökset olivat sisällöltään vaihtelevia, mutta ne olivat kuitenkin lainmukaisia, luotettavia ja selkeitä. Osakkaat saavat hyvän tietopaketin tilinpäätöksestä, talousarviovertailusta ja vastikerahoituslaskelmista. Tutkimuksen avulla osakas pystyy ymmärtämään ja tulkitsemaan näitä tietoja. Tilinpäätökset ja isännöitsijäntodistus ovat myös asunnon ostoa harkitsevalle hyvä lähde saada tietoa yhtiöstä, sen taloudellisesta tilanteesta sekä tehdyistä ja tulevista remonteista.

FINANCIAL ADMINISTRATION OF A HOUSING COMPANY

Lehtinen, Titta
Satakunta University of Applied Sciences
Degree Programme in Business
Financial Administration
December 2010
Torpo, Tapani
Number of pages: 41

Key words: housing company, financial statement, house manager

The aim of this thesis was to explore different divisions of financial administration in a housing company. The study is made from the house managers and boards point of view. The study is made by the valid law in 2009. Financial administration of a housing company is partly different from a regular limited company. In a housing company there are produced a finance calculation of a condominium payment and a budget comparison. Housing company keeps not public "rent collecting book" for internal auditing. The aim of taxable result in a housing company is zero, thus company does not have to pay taxes. The methods how to achieve a zero result was examined in the study.

This thesis was carried out by using a qualitative research method. Literature and three real financial statements of a housing company were used as a source material. The study was divided to parts and was wield one at a time comparing different sources. How theory was carried out in practice was examined after theory by analyzing real financial statements. The financial statements were well-defined and included only minor flaws. Reliability of financial statements was expected because they were made by house managing agencies. Results are shown in a normative literary report.

In the study occurred the importance of taxation planning. A housing company has effective methods to avoid paying taxes. Taxes can be avoided by first reduce the losses from the previous accounting periods, make depreciations, use funding and as a last resort a house stipulation. The special subjects of a housing company make its financial administration a versatile aggregate compared with a limited company. The annual report for example includes more wide-ranging information unlike the report of a limited company.

The financial statements of case companies were variable, but however they were legal, reliable and well-defined. Shareholders get a good information package from the financial statement and the annual report with attachments. With this study a shareholder can understand and interpret this information. For a person who considers buying a house, the financial statement and a house manager's certificate are a good source to get information about the company and its financial state and upcoming rebuild.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	5
2	TILINPÄÄTÖS.....	7
2.1	Verotus	8
2.2	Rahastointi	9
2.3	EVL-poistot.....	10
2.4	Korjaushankkeiden käsittelyt.....	12
2.5	Asuintalovaraus.....	14
2.6	Liitetiedot	15
2.7	Vakuudet	16
2.8	Tase-erittelyt ja liitetietojen erittelyt.....	17
2.9	Tilinpäätösten analysointia.....	18
3	TOIMINTAKERTOMUS	19
3.1	Talousarviovertailu	20
3.2	Vastikerahoituslaskelmat	21
3.3	Lainat	23
4	TALOUDELLINEN HANKESUUNNITTELU.....	24
5	VUOKRANKANTOKIRJA	26
6	VAKUUTUKSET.....	27
7	HUONEISTON MUUTTAMINEN OSAKKEEKSI.....	28
8	LISÄRAKENTAMINEN, CASE-TAPAUUS	30
9	LAINAOSUUSLASKENTA	31
10	ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS.....	33
11	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINTARKASTAJA	34
11.1	Tilintarkastajan valinta.....	35
11.2	Tilintarkastajan erityisvaatimukset	36
12	YHTEENVETO	38
	LÄHTEET.....	40

1 JOHDANTO

Tutkimuksen tarkoituksena oli tutkia asunto-osakeyhtiön taloushallintoa ja tarkoituksenmukaisen tilinpäätöksen laadintaa hallituksen ja isännöitsijän näkökulmasta. Heidän tehtävänä on antaa riittävä informaatio hallinnon ja talouden tilasta osakkaille päätöksentekoa ja valvontaa varten. Tutkimuksessa otetaan huomioon asioiden laillisen ja asianmukaisen hoitamisen kannalta myös osakkaiden yhdenvertainen kohtelu. Tutkimuksessa perehdytään erilaisiin erityiskysymyksiin, joita usein asunto-osakeyhtiöissä ilmenee.

Tutkimusmenetelmä on kvalitatiivinen. Tutkimus jaettiin osiin ja käsiteltiin osio kerrallaan vertailemalla eri lähteitä. Lähteinä on käytetty kirjallisuutta, internetiä sekä aikaisempia opinnäytetöitä ja tutkielmia aiheesta. Käytettävät lait ovat asunto-osakeyhtiölaki, tilintarkastuslaki ja elinkeinoverolaki. Lisäksi lähteenä on käytetty kolmea todellista asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä. Näistä kaksi on porilaista (A, B) ja yksi kankaanpääläinen (C). A-yhtiö on kahdeksan asuinhuoneiston rivitaloyhtiö, jonka kirjanpitoa hoitaa isännöitsijätoimisto. B-yhtiö on kerrostalo, jossa on 16 asuinhuoneistoa ja kaksi liikehuoneistoa. Kirjanpitoa hoitaa isännöitsijätoimisto. C-yhtiössä on kaksi kerrostaloa, joissa yhteensä 48 asuntoa. Kirjanpitoa hoitaa isännöitsijätoimisto. Odotettavissa oli, että tilinpäätökset ovat lainmukaisia ja yhteneväisiä, koska toimistojen taidot ovat yleensä korkealla. Tulokset on esitetty kirjallisessa analysointimuodossa. Kunkin kappaleen lopussa on johtopäätökset tilinpäätöksistä ja virheiden korjaamiseksi annetaan ohjeita.

Tämä tutkimus on laadittu käyttäen vuoden 2009 voimassa ollutta lakia. Tutkimus ei käsittele 1.7.2010 voimaantullutta uutta asunto-osakeyhtiölakia, koska aiheet eivät ole olennaisesti muuttuneet. Tutkimuksen ulkopuolelle on rajattu rakennusaikainen kirjanpito sekä alv-velvolliset asunto-osakeyhtiöt, sillä nämä aiheet muodostavat oman laajan aihealueensa.

Koska asunto-osakeyhtiön toiminta on kiinteistön hallintaa, sen menot ja tulot ovat erilaiset kuin tavallisen liikeyrityksen. Tämän vuoksi asunto-osakeyhtiöille on kirjanpitoasetuksessa annettu kaava tuloslaskelmaa varten. Asunto-osakeyhtiö ei tavoittele voittoa, eikä sen tarvitse tilinpäätöksessään tehdä suunnitelmanmukaisia poistoja. Poistoja

tehdään vain sen verran, että voittoa ei jää eikä näin jouduta maksamaan veroja. Poistojen ohella asunto-osakeyhtiöllä on muitakin keinoja säädellä tulostaan, joihin liittyy omat sääntönsä. Asunto-osakeyhtiöihin sisältyy merkittävästi poikkeuksellisia ongelmia, jotka vaativat erillistä paneutumista aiheeseen. Asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksessa tulee mm. arvioida yhtiön tulevaa kehitystä talousarviovertailun avulla.

Suomessa oli vuoden 2009 loppuun mennessä 81 015 kaupparekisteriin rekisteröityä asunto-osakeyhtiötä. Kiinteistökanta Suomessa alkaa olla siinä kunnossa, että erilaiset remontit ovat väistämättä edessä. Remontit ja niiden rahoitukseen liittyvät erityiskysymykset ovat siis ajankohtaisia.

2 TILINPÄÄTÖS

Tilinpäätöksen laatii ja allekirjoittaa hallitus ja isännöitsijä. Tilinpäätöksen tavoitetulos on nolla, jolloin veroja ei jouduta maksamaan. Kun verotukseen vaikuttavat tekijät ovat tiedossa, voidaan ryhtyä toimenpiteisiin tavoitetuloksen saavuttamiseksi.

Laaksosen mukaan hallituksen ja isännöitsijän tilinpäätöstavoitteena voidaan pitää sitä, että tilinpäätös on sellainen, joka turvaa yhtiön toiminnan jatkuvuuden, säilyttää maksuvalmiuden, ei huononna yhtiön uskottavuutta, antaa kuvan asioiden hyvästä hoidosta, ei aiheuta tarpeettomia tuloveroja sekä on tulokseltaan halutunlainen sekä on erityisesti taseen osalta luotettava. (Laaksonen M, 2007)

Asunto-osakeyhtiölain mukaan hallitus ja isännöitsijä päiväävät ja allekirjoittavat tilinpäätöksen. Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoittaa toimivaltainen hallitus. Koko hallituksen ei tarvitse niitä allekirjoittaa, vaan ne henkilöt, jotka ovat läsnä tilinpäätöstä koskevassa hallituksen kokouksessa. Tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu silloin, kun se on allekirjoitettu ja ne päivätään allekirjoituspäivälle. Jos hallitus on vaihtunut tilinpäätöspäivän ja allekirjoituspäivän välillä, allekirjoituksen suorittaa allekirjoituspäivän toimivaltainen hallitus. Tilikauden asioista on kuitenkin vastuussa tilikauden aikana ollut toimivaltainen hallitus. Hallitus ei allekirjoita tase-erittelyjä eikä liitetietojen erittelyjä, vaan niiden laatija. (KHT-yhdistys 2007, 146-147)

Yhtiössä B allekirjoitukset puuttuvat kokonaan. Todennäköisesti kiireen vuoksi hallituksen kokousta ei ole ehditty pitämään, joten allekirjoitukset tulevat myöhemmin. C-yhtiöstä löytyvät allekirjoitukset, mutta päiväyksestä huomaa, ettei neljän kuukauden sääntöä ole noudatettu. A-yhtiössä tilinpäätös on allekirjoitettu ja päivätty neljän kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä, mutta tilinpäätösmerkintä puuttuu. Tässä tapauksessa ammattitilintarkastajan tulisi allekirjoittaa merkintä, joka uuden lain myötä sisältää vain yhden lauseen. Maallikkotilintarkastaja käyttää vanhaa merkintää, jossa on kaksi lausetta. Tarkkaan ottaen molemmilla siis pitäisi olla oma tilinpäätösmerkintänsä. Yleistä on, että tilinpäätöksistä on käytössä allekirjoittamattomat kopiot, ainakin maallikon allekirjoitus usein puuttuu.

2.1 Verotus

Asunto-osakeyhtiöitä verotetaan tuloverolain mukaan. Poistoja tekemällä välttyään yleensä verotettavan tulon syntymiseltä. Poistojen lisäksi voiton syntyminen voidaan välttää rahastoinnilla tai asuintalovarauksella. Tämän vuoksi veroilmoitustakaan ei tarvitse jättää, jos seuraavat edellytykset täyttyvät:

- osakkeet oikeuttavat vain asuinhuoneistojen hallintaan
- kyseessä ei ole ensimmäinen tilikausi
- yhtiö saa vain yhtiövastikkeita, käyttökorvauksia, talletuksista korkotuloa ja verottomia rahastosuorituksia
- tulo tappioiden vähentämisen jälkeen on alle 30 euroa

Veroilmoitus on jätettävä aina, mikäli kiinteistössä on myös liiketiloja tai, kun verotoimisto sitä pyytää. Jos verotettava tulo on vähintään 30 euroa ja sen vuoksi veroilmoitus joudutaan jättämään, on veroilmoitukseen liitettävä jäljennökset tuloslaskelmasta ja taseesta myös niiltä aikaisemmilta verovuosilta, joilta ilmoitusta ei ole annettu ja joilta on kertynyt verotettavaa tuloa. Ilmoitukseen on syytä liittää myös laskelma tappioiden vähentämisestä. (Tomperi 2006, 148a)

Asunto-osakeyhtiön tulee kuitenkin vuosittain ilmoittaa 102-lomakkeella verotoimistoon tiedot huoneistojen verotusarvon perusteista ja kiinteistössä tai rakennuksessa verovuonna tapahtuneista muutoksista. (Tomperi 2006, 148a) Verohallinnon lähettämä 102-lomake on esitäytetty Verohallinnon tietojen perusteella. Isännöitsijän tulee tarkistaa tiedot ja tarvittaessa korjata tiedot esitäytetylle lomakkeelle. Jos esitäytetty omistajatieto ei vastaa isännöitsijällä olevaa tietoa, tulee isännöitsijän merkitä kohtaan Muutos-tiedot se henkilö, joka on verovuoden viimeisenä päivänä (31.12.20XX) ollut huoneiston omistaja. Muutos merkitään, vaikka omistajaa ei ole merkitty osakasluettelon. Osakasluettelo ei hyväksytä 102-lomakkeen sijasta. Muutostietoihin merkitään myös muutoksen laatu, kuten kauppa, vaihto, lahja, ositus tai perinnönjako sekä saantoasiakirjan päivämäärä (esim. kaupantekopäivämäärä). Kukin uusi omistaja tulee merkitä erikseen lomakkeelle. (vero.fi/102-lomake)

A-yhtiössä nollatulokseen on päästy aina poistoin. Tämä johtaa siihen, että eri vuosina poistot ovat erisuuruisia. Talousarviossa poistoja ei ollut budjetoitu tehtäväksi lainkaan, joten tilikaudella on mennyt taloudellisesti paremmin kuin on arvioitu. B-yhtiössä tulos osoittaa tappiota, joten poistoja ei ole tehty ja asuintalovaraus on tuloutettu. C-yhtiössä tulos on voittoa, josta on vähennetty edellisten tilikausien tappiot ja näin välttytty veroilta. Tappiot on hyödynnettävä 10 vuodessa. Myös poistoja on tehty C-yhtiössä. Koneista ja kalustosta on tehty maksimipoisto eli 25 prosenttia.

2.2 Rahastointi

Rahastointi on keino välttyä veroseuraamuksilta käsittelemällä osakkailta perittyjä rahoja osakkaiden lisäsijoituksina, eikä tuloslaskelmassa tulona. (Kuula 2005, 6) Rahastoinnin avulla kartutetaan omaa pääomaa. Osakepääoman korottaminen edellyttäisi käytännössä yhtiöjärjestyksen muuttamista ja muutoksen rekisteröintiä. Asunto- ja kiinteistö- osakeyhtiöissä rahastoidaan osakkailta saatuja suorituksia mm. perusparannushankkeita tai niiden lainojen maksua varten. Omaa pääomaa voi kerätä rahastoimalla vain osakkeenomistajilta. Vuokralaiselta saatuja tuloja ei voi rahastoida. Mahdollisia rahastoitavia ovat hoito- ja pääomavastikkeet sekä myös osakkaan hankeosuus- tai lainaosuussuoritukset.

Elinkeinoverolain 6§:n mukaan veronalaista tuloa eivät ole yhteisön osake- tai osuuspääomana tai muuna pääomasijoituksena saamat erät. Verovapautta säätelee myös oikeuskäytäntö, jossa rahastosuoritusten verovapaudelle on seuraavat edellytykset:

- rahastosuoritus (suoraan rahastoon tai vastikkeena) on yhtiön osakkaan maksama
- yhtiökokous on tehnyt rahastointia koskevan päätöksen ennen tilikauden päättymistä tai rahastointi perustuu yhtiöjärjestyksen määräyksiin
- rahastoidut varat on käytetty yhtiön taseeseen aktivoitujen hankintojen menojen kattamiseen
- rahastoidut varat on käytetty yhtiön pitkäaikaisen lainan lyhennyksiin. Lainalla on rahoitettu em. aktivoituneet hankinnat (KHT-yhdistys 2007, 32-33)

Kirjanpitomerkin peruste syntyy rahastoinnin aiheuttavalla yhtiökokouksen päätöksellä tai yhtiöjärjestyksellä, vaikka yleensä yhtiöjärjestyksissä ei oteta

kantaa esim. lainaosuussuoritusten kirjanpidolliseen käsittelyyn. Verotuskäytäntö ei synnytä menojen aktivointivelvoitetta tai tilikaudella tapahtuvaa lainapääoman lyhentämistä koskevaa vaatimusta kirjanpidossa. Yleensä verotuskäytäntö kuitenkin otetaan huomioon tässä kirjanpitokäsittelyssä. Kirjanpitolautakunnan mukaan tämä ei ole hyvän kirjanpitotavan vastaista, kunhan kaikki aktivoinnit ovat perusteltuja tulonodotukset huomioon ottaen.

Ennakkorahastointia voidaan käyttää varojen keräysmenetelmänä. Mikäli yhtiössä rahastoidaan ennakkoon tulevien rakennushankkeiden varalle, kannattaa näiden varojen verotuskohtelu varmistaa erikseen. Rahastoinnista ei ole olemassa omaa säännöstöä, joten sen verottaminen perustuu oikeuskäytäntöön ennakkorahastointi mm. kuntakohtaisiin verotusratkaisuihin. Tavallisesti on hyväksytty ennakkorahastointi 3-5 vuodelle ennen rakennushankkeen alkamista. (KHT-yhdistys 2007, 33-34)

A-yhtiöstä löytyy rakennusrahasto ja lainanlyhennysrahasto. Osakas on maksanut osuutensa lainasta ja suoritus on rahastoitu lainanlyhennysrahastoon. Suorituksesta ei synny verotettavaa tuloa, kun se on rahastoitu taseeseen lainanlyhennysrahastoon. B-yhtiössä Rakennusrahaston lisäksi on Muut rahastot. Kun remontti on tehty, muut rahastot on siirretty rakennusrahastoon. Liitetiedoissa nämä oman pääoman muutokset on esitetty hyvin selkeästi. Ikkunaremontti olisi ikkunarahaston sijaan voinut kirjata suoraan rakennusrahastoon tai korjausrahastoon. Kun lainat on kokonaan maksettu, pitäisi Lainanlyhennysrahasto siirtää Rakennusrahasto-tililtä. Myös C-yhtiöstä löytyy rakennusrahasto, jossa ei ole tapahtunut muutoksia sekä lainanlyhennysrahasto. Jos osakkaan lainaosuussuoritus on tuloutettu, osakas saa vähentää korot omassa verotuksessaan kyseisenä vuonna, muutoin verovähennyksen voi tehdä vasta kun myy osakkeen.

2.3 EVL-poistot

Asunto-osakeyhtiöiden ei tarvitse tehdä suunnitelmanmukaisia poistoja. Käytännössä poistoja tehdään vain sen verran, että voittoa ei jää. Rakennus muodostaa yleensä niin suuren poistopohjan, ettei voittoa jouduta näyttämään. (Tomperi 2006, 115-116b) Poistot voidaan siis jättää jollain tilikaudella tekemättä, kunhan hankintamenot tulevat poistetuksi taloudellisena vaikutusaikanaan. Kiinteistöalalla käyttöomaisuuden poistoissa noudatetaan elinkeinotuloverolain poistosäännöksiä. Tasapoistomenettelyssä hyödyk-

keelle määritellään taloudellinen käyttöikä ja se poistetaan tämän jälkeen yhtä suurina vuotuisina poistoina käyttöiän aikana. Esim. väestönsuojan hankintahinta olisi 50 000€ ja se poistettaisiin neljässä vuodessa, olisi vuotuinen poisto 12 500€. (Manner & Suulamo 2008, 224) Jos tasapoiston jättää jonakin vuonna tekemättä, sitä ei verotuksellisesti syistä voi lisätä seuraavien vuosien poistojen määrään, vaan poisto siirtyy poistokauden loppuun tehtäväksi. Poistot on sidottu kirjanpitoon, eli verotuksessa hyväksytään sama poisto kuin kirjanpidossa on tehty joko kyseisenä vuonna tai ns. hyllypoistona myöhempinä vuosina. (Manner & Suulamo 2008, 227-228)

Menojäännöspoisto on hieman yleisempi menettely kuin tasapoisto. Menojäännös on aikaisemmin hankitun käyttöomaisuuden poistamaton osuus lisätynä tilikauden aikaisilla hankinnoilla ja vähennettynä tilikauden aikana myydylä osuudella. Menojäännös on yksi kokonaisuus (esim. koneet ja kalusto), joten siinä ei yksittäiseen hyödykkeeseen kiinnitetä huomiota. (Manner & Suulamo 2008, 225-227) EVL:n mukaisesti koneista ja kalustosta voi tehdä vuosittain 25%:n menojäännöspoiston. Poisto etenee vuosittain seuraavan esimerkin mukaisesti.

Taulukko 1. Menojäännöspoisto (Manner 2008)

		Koneet ja kalusto	
		36.000€	
Hankittu lisää koneita		5.000€	
Myyty vanhaa kalustoa			1.000€
Menojäännös			40.000€
Vuosi	Poisto	Menojäännös	Poisto
1	25 %	40 000	10 000
2	25 %	30 000	7 500
3	25 %	22 500	5 625
jne.			

Rakennus- ja rakennelmapoistot ovat hyödykekohtaisia menojäännöspoistoja. Rakennuksen hankintahinta (esim. luovutushetkellä) on syytä poistomahdollisuuksien huomattavasti kasvaessa jakaa vähintään seuraavasti: rakennus, erilaiset rakennelmat, väestönsuoja sekä koneet ja laitteet. (Manner ym. 2008, 227) Samoin asfaltista voidaan poistaa asuinrakennusta enemmän eli 10%:n tasapoisto.

A yhtiössä on tehty poistot rakennuksista ja rakennelmista, mutta ei koneista ja kalustosta. Koneiden ja kaluston ollessa alle 850€ sen saa poistaa kokonaan kerralla. A tapauksessa koneet ja kalusto on nyt vain 180€, joten se olisi syytä poistaa. Missään kolmessa yhtiössä EVL:n maksimipoistoja ei ole ylitetty. Käytännössä poistojen suuruus voi vaihdella paljonkin eri vuosina, tosin se ei näytä kovin hyvältä.

2.4 Korjaushankkeiden käsittelyt

Korjaushankkeet kiinteistössä voivat olla yhtiön omistamien rakennusten, koneiden ja laitteiden kunnostamista, uusimista ja korjaamista. Tällaiset korjaushankkeet voidaan pääsääntöisesti jakaa joko perusparannus- tai vuosikorjaushankkeisiin. Korjaushankkeisiin liittyvät menot vähennetään kirjanpidossa lähtökohtaisesti kirjanpitolainsäädännön jaksotussääntöjä noudattaen. (KHT-yhdistys 2007, 195)

Rakennushankkeista aiheutuneet menot on aktivoitava, mikäli ne ovat osa aineellisen hyödykkeen hankintamenoa ja niiden taloudellinen vaikutusaika ulottuu useammalle kuin yhdelle tilikaudelle. Tällaisia menoja ovat aina esim. uudisrakentamiseen tai rakennuksen laajentamiseen liittyvät menot, sekä perusparannusmenot. Usein laajat korjaushankkeet sisältävät sekä perusparantamista että vuosikorjausta. Perusparannus nostaa rakennuksen alkuperäistä laatutasoa ja se on aktivoitava kirjanpidossa osittain tai kokonaan. Perusparannusmenot on suositeltavaa aktivoida hyödykkeen poistamatta olevaan hankintamenoon. (KHT-yhdistys 2007, 196-198)

Perusparannus siis aktivoidaan eli kirjataan taseeseen päättyvään tiliin, esim. rakennus, rakennelma, pihan päällystystyöt tai koneet ja kalusto. Yleisimmin perusparannus kohdistuu rakennukseen, uusitaan esimerkiksi ikkunat. Perusparannus tai sen osuus kirjataan rakennuksen arvon lisäykseksi, ja siitä saadaan tehdä rakennuksen mukainen poisto. (Manner ym. 2008, 218)

Taulukko 2. Perusparannuksen aktivointi (Manner & Suulamo, 2008)

Pankkitili	Rakennukset
	1.550.000€
220.000€	220.000€
ikkunoiden uusiminen aktivoitu	

Korjausmenot, jotka eivät nosta rakennuksen laatutasoa eivätkä kasvata rakennuksen taloudellista pitoaikaa, tulee vähentää vuosikuluna. Tällaisia menoja ovat esim. vaurioituneen omaisuuden korjaaminen ennalleen tai laitteiden teknisestä vanhenemisesta johduneet korjausmenot. Pääsääntöisesti hyvän kirjanpitotavan mukaan korjausmenoja käsitellään yhdenmukaisesti kirjanpidossa ja verotuksessa. Vaikka menoihin sinänsä liittyisikin useammalle tilikaudelle kohdistuvia tulo-odotuksia, voidaan korjausmenot kirjanpidossa kirjata kokonaan tai osittain kuluksi olennaisuuden periaatetta noudattaen, jos vastaavia korjausmenoja ei verotuksessa lueta hankintamenon osaksi ja ne näin ollen vähennetään verotuksessa vuosikuluna. Kirjanpidossa aktivoinnin ehdottomana edellytyksenä on vastainen tulonodotus. (KHT-yhdistys, 196-198)

Laaja korjaushanke toteutetaan tavallisesti urakkana, joka maksetaan erissä. Maksuerät ovat urakkatyöstä maksettuja ennakkomaksuja, joita tulee käsitellä saamisina urakoitsijalta niin kauan kuin urakka on keskeneräinen. Kun maksun perusteena oleva korjaustyö tai sen osa on hyväksytty vastaanottotarkastuksessa, ennakkomaksu muuttuu menoksi, joka taloudellisen luonteensa mukaisesti aktivoidaan tai vähennetään vuosikorjauskuluna.

Korjausmenot kirjataan tilinpäätökseen suoriteperiaatteen mukaisesti. Kun kyse on kokonaisurakasta, kirjaushetkenä voidaan pitää urakan hyväksymistä vastaanottotarkastuksessa. Kirjanpitolautakunta on lausunnossaan 1648/2001 katsonut, että hyväksyttävää on myös menojen jaksottaminen kuluksi sille tilikaudelle, jonka aikana vastaava työsuorite on tapahtunut. Edellytyksenä on, että jaksotettavien menojen määrä on olennainen ja riittävän luotettavasti arvioitavissa. Selvityksenä suoritettusta urakkaosuudesta

voidaan ilman vastaanottotarkastusta pitää esim. urakkavalvojan arvioita urakan hyväksyttävästä valmistumisasteesta tilinpäätöshetkellä. (KHT-yhdistys 2007, 198-199)

Korjaukset on suositeltavaa esittää ns. bruttomääräisinä tuloslaskelmassa. Tällöin tilikauden koko korjaustoiminnan laajuus on todettavissa tuloslaskelmasta. Tämä lisää tilinpäätöksen informatiivisuutta ja helpottaa mm. talousarviovertailua. Korjausmenoihin liittyvät aktivoinnit pysyviin vastaaviin, menoihin saadut avustukset tai vahingon- ja vakuutuskorvaukset esitetään omana eränään kuluja vähentävinä erinä. (KHT-yhdistys 2007, 200)

C-yhtiössä rakennuksen arvo on noussut ja liitetiedoista selviää, että on rakennettu jätekatos ja meno on aktivoitu.

2.5 Asuintalovaraus

Voitto voidaan välttää paitsi tekemällä poistoja myös asuintalovarauksella. Päätöksen asuintalovarauksesta tekee hallitus tilinpäätöksen yhteydessä. Yhtiö ilmoittaa säästyneet varat normaaleina vastiketuloinaan ja varaa ne kirjanpidossa myöhempää käyttöä varten. Etenkin vuokrataloissa, joissa vuokria ei voida rahastoida, asuintalovaraus on yleensä käyttökelpoinen menettely, jolla vuokrissa voidaan varautua tuleviin korjauksiin. Asuintalovarauksen tekemisen edellytyksenä on, että varauksen on verovuonna oltava vähintään 3500€ tai vastata vähintään 200 neliömetrin pinta-alaa, eikä se saa olla suurempi kuin 68€/asm². Asuintalovaraus on käytettävä kymmenen vuoden kuluessa sen tekemisestä, mutta se voidaan käyttää myös tekemällä uusi varaus. Muutenkin se on purettavissa kaikkiin yhtiön menoihin, paitsi ei korkomenoihin eikä veroihin. (Myyryläinen 2008, 138) Asuintalovaraus on ainoa vapaaehtoinen varaus, joka voi tulla kyseeseen asunto-osakeyhtiössä, sillä vain se on verotuksessa vähennyskelpoinen. (Tomperi 2006, 149a) Menot, joiden kattamiseen asuintalovarausta on käytetty, eivät ole verotuksessa vähennyskelpoisia. Jos varausta käytetään verotuksessa poistoin vähennettävien menojen kattamiseen, hyväksytään poistot verotuksessa vain menon ja asuintalovarauksesta sen kattamiseen käytetyn määrän erotuksen. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje) Varausta ei itsessään merkitä vastikerahoituslaskelmaan, vaan se sisältyy hoitovastikkeen ylijäämään. (Etelämaa 2005, 99)

Taulukko 3. Asuintalovaruksen kirjaaminen (Manner & Suulamo 2008)

Kirjataan varaus kirjanpitoon v. 2009:

Varausten muutostili (tulosl.)	Asuintalovaraus (tase)
10.000€	10.000€

Puretaan varaus v. 2011 esim. rakennukseen tapahtunutta aktivointia vastaan:

Rakennus	Asuintalovaraus
10.000€	10.000€

2.6 Liitetiedot

Esimerkkiyhtiöiden liitetietojen sisältöä tarkasteltiin seuraavan taulukon avulla.

Taulukko 4. Liitetiedot

	A	B	C
Arvostusperiaatteet	x		x
Pysyvien vastaavien muutokset	x		x
Oman pääoman muutokset	x	x	x
Verotusarvo	x	x	
Osakeomistus		x	
Kiinnitykset	x	x	x

Arvostusperiaatteiden käsittely tulee kysymykseen, kun käyttöomaisuuteen tehdään arvonkorotus tai arvonalennus. A yhtiössä arvostusperiaatteet on ilmoitettu KHT-yhdistyksen tilinpäätösmallin mukaan: *Käyttöomaisuus on kirjattu hankintamenoon ja rahoitusomaisuus nimellisarvoon. Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suositeperiaatetta.* C-yhtiö kertoo, että käyttöomaisuus on arvostettu muuttuvaan hankintamenoonsa. Tähän pitäisi lisätä olennainen jaksotusmaininta esim. suunnitelmanmukaisilla poistoilla vähennettynä. Taseen pysyvien vastaavien muutoksista olisi hyvä esittää tase-eräkohtaiset tiedot informaation lisäämiseksi. Tämä tieto puuttuu B-yhtiöstä. Oman pääoman muutokset tulee aina esittää, näin on tehty kaikissa kolmessa yhtiössä.

Verotusarvo ei ole pakollinen, mutta se on myös hyvä kertoa. Osakeomistukset ilmoitetaan, jos sellaisia on. A-yhtiö on liitetiedoissaan ilmoittanut myös isännöintiyritykselle maksetut palkat ja palkkiot, mutta palkat maksetaan henkilöille, ei yrityksille, joten siinä on pieni virhe.

Kaikki kolme yhtiötä esittävät kiinnitykset, kuten laki vaatii. Kiinnityksistä annetaan nolla-tietokin, kuten C-yhtiö ilmoittaa, että kiinnityksiä ei ole annettu. Kiinteistökiinnityksistä ei tarvitse olla julkisena kuin määrä ja minkä lainan vakuutena on. A-yhtiö kertoo kiinnityksistä tarkasti, joka on kuitenkin hyvä, koska kyseessä on tärkeä asia. B-yhtiössä vakuutena olevien lainojen määrää ei sanota. Vakuus riittää juuri, jos se on taseesta löytyvien lainojen vakuutena.

2.7 Vakuudet

Liitetiedot ja niissä esitettävät vakuudet ovat tyypillinen tilintarkastuksen kohde. Tilinpäätöksen liitetietona on ilmoitettava yhtiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet sekä kiinnitykset ja tiedot siitä, missä kiinnitetyt velkakirjat ovat. (ASOYL 6:71§) Nämä tiedot kannattaa myös esittää vertailevasti niin, että tilikauden tiedot ja edellisen tilikauden tiedot ovat vierekkäin. Liitetiedoissa olisi esitettävä myös muiden antamat vakuudet, kuten vuokravakuudet ja takuuajan vakuudet. Vaikka laki ei tätä varsinaisesti velvoita, on se asian tärkeyden ja hyvän kirjanpitotavan mukaan suositeltavaa. (Manner ym. 2008, 129) Lisäksi asunto-osakeyhtiölain 6:71§ mukaan liitetietona on ilmoitettava yhtiön hallussa olevat omat osakkeet sekä huoneistot, joiden hallintaan ne oikeuttavat.

Liitetietojen erittelyistä kiinteistöalalla yleisin lienee kiinnitysten erittely. Erittelyistä pitää ilmetä ainakin kiinnitysten yhteismäärä, pankissa vakuutena olevien kiinnitysten määrä, sekä velkakirjojen luettelo ja sijainti. Luettelosta tulisi selvittää myös, minkä luottojen vakuutena kiinnitetyt haltijavelkakirjat ovat. Toinen hyvin tyypillinen liitetietojen erittely on luettelo lainoista, jotka eräänntyvät maksettaviksi yli viiden vuoden kuluttua. (Manner ym. 2008, 172) Tämä ei ole pakollinen tieto, mutta se olisi kuitenkin hyvä olla.

Yleisimmät tiedot tase-erittelyissä ja liitetietojen erittelyissä ovat seuraavat:

- rahat ja pankkisaamiset
- myyntisaamiset
- siirtosaamiset
- käyttöomaisuus
- siirtovelat
- lainat
- kiinnitetyt velkakirjat

2.8 Tase-erittelyt ja liitetietojen erittelyt

Tase-erittelyt ja liitetietojen erittelyt on kirjanpitolain mukaan laadittava varmentamaan tilinpäätöstä. Niitä ei rekisteröidä, eikä niistä anneta jäljennöstä. Tase-erittelyinä on täsmällisesti ryhmittäin luetteloitava taseeseen tilikauden päättyessä merkitty: pysyvät vastaavat, vaihtuvat vastaavat, vieras pääoma sekä pakolliset varaukset. (KHT-yhdistys 2007, 149)

Pysyviä vastaavia ei tarvitse joka vuosi luetteloida kokonaan, vaan ne saadaan laatia niin, että ne sisältävät vain lisäykset ja vähennykset tilikauden aikana. Pysyviin vastaaviin kuuluu myös ns. aineeton omaisuus, joka asunto-osakeyhtiössä on tosin harvinaisempaa. Kirjanpitolautakunta on antanut lausunnon, jonka mukaan atk-ohjelmat voidaan tapauskohtaisesti aktivoida aineettomiin oikeuksiin tai koneisiin ja kalustoon. Useimmiten menot kirjataan suoraan kuluksi liiketoiminnan muihin kuluihin.

Vaihtuvat vastaavat luettelosta ilmenevät pankin konttorin nimi ja tilien numerot sekä euromäärät tileillä. Saatavaluettelossa on tiedot saatavan määrästä ja keneltä saatava on. Asunto-osakeyhtiössä vaihtuvat vastaavat muodostuvat yleensä eri pankkitileillä olevista varoista sekä vuokra- ja vastikesaamisista. Lisäksi vaihtuviin vastaaviin voi myös sisältyä rahoitusarvopapereita, esim. korkorahastosijoituksia. Joskus saatetaan joutua maksamaan ennakkomaksuja vaikka suurten korjausten yhteydessä. Ennakkomaksut esitetään tasekaavan mukaisesti omalla rivillään vaihtuvissa vastaavissa.

Vieras pääoma luetteloidaan yksityiskohtaisesti, josta ilmenee velkojan nimi ja velan määrä. Lainoissa on hyvä mainita lainojen numerot ja pankin konttoritiedot. (Manner ym. 2008, 171-172) Liitetiedoissa on aina suositeltavaa esittää selvitys pakollisiin va-

rauksiin kirjatuista eristä. Pakollinen varaus voi syntyä esim. jos yhtiö on tuomittu maksamaan vahingonkorvausta. (KHT-yhdistys 2007, 138)

Tase-erittelyt allekirjoittaa ja päivää niiden laatija eli yleensä isännöitsijä tai kirjanpitäjä. (KHT-yhdistys 2007, 148) Tase-erittelyt eivät siis ole tarkoitettu kolmansille osapuolille, mutta ne selkeyttävät tilinpäätöstä ja pitävät isännöitsijän hyvin tilanteen tasalla. Esimerkkiyhtiöiden tase- ja liitetietojen erittelyjä ei ollut käytössä, koska ne eivät ole julkisia.

2.9 Tilinpäätösten analysointia

A-yhtiön taseesta puuttuu lyhytaikaisten lainojen osuus eli seuraavan 12 kk:n lainan lyhennys.

B-yhtiössä on tehty asuintalovaraus suuruudeltaan 2000 €. Se on liian pieni, joten verottaja ei olisi sitä hyväksynyt. HTM-tilintarkastaja on päästänyt tämän virheen läpi, mutta se olisi kuitenkin korjattava. Asuintalovaraus on viimeinen keino nollatuloksen saavuttamiseksi ja se voi tarvittaessa olla jopa 68 000 € eli veroja asunto-osakeyhtiö ei ainakaan joudu maksamaan.

C-yhtiön tuloslaskelmasta ilmenee satunnaisia tuottoja. Satunnaiset erät on eriteltävä liitetiedoissa, näin ei kuitenkaan ole tehty. Satunnainen tuotto voisi olla esim. jos tontista myydään osa pois tai tontilta on kaadettu puita ja ne myydään puutavarana. C yhtiön tuloslaskelmassa ja taseessa on turhaan kaksi saraketta, ylimääräinen sarake ja nollarivit häiritsevät sen luettavuutta.

C-yhtiössä on päätetty maalata autokatos ja samalla on päätetty, että maalaus kustannukset peritään vain autokatospaikan haltijoilta. Lain mukaan kustannukset on jaettava tasapuolisesti kaikkien osakkaiden kesken siitä huolimatta, käyttäkö autokatospaikkaa vai ei.

C-yhtiössä liittymismaksut löytyvät kohdasta aineettomat oikeudet. B-yhtiön taseessa taas on muut pitkävaikutteiset menot, joka todennäköisesti voisi tarkoittaa liittymismaksuja. Liittymismaksuista tai maa- ja vesialueista ei tehdä poistoja.

3 TOIMINTAKERTOMUS

Toimintakertomus täydentää tilinpäätöstietoja. Osakeyhtiölain ja kirjanpitolain edellyttämien tietojen lisäksi asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksen tulee sisältää talousarviovertailu ja vastikerahoituslaskelma Mikäli asunto-osakeyhtiö on pieni kirjanpitovelvollinen (KPL 3:9.2§), voi se esittää asunto-osakeyhtiölain vaatimat tiedot yhtiövastikkeen käytöstä sekä talousarvion toteutumisesta kirjanpitolain edellyttämien liitetietojen yhteydessä. Oikean ja riittävän kuvan antamiseksi yhtiön toiminnasta asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksessa on tavallisesti oltava myös paljon muuta informaatiota lakien edellyttämien tietojen lisäksi:

- Perustietoja kiinteistöstä
- Hallituksen jäsenet, mahdollinen henkilöstö, tilintarkastajat
- Tilikaudella pidetyt yhtiökokoukset, osanotto ja merkittävät päätökset
- Tietoja isännöitsijäntoimesta
- Lainat ja vakuutukset
- Lämmön, sähkön ja veden kulutus sekä kehitys edellisiin vuosiin verrattuna
- Yhtiötä koskevat tuomioistuinten ja viranomaisten päätökset
- Osakesiirrot, yhtiön haltuun otetut huoneistot
- Muut merkittävät tapahtumat tilikaudella
- Tietoja yhtiön rakennukseen ja muuhun omaisuuteen kohdistuneista sekä tulevista korjaustoimista (Manner ym. 2008, 136-138)

Taulukko 5. Toimintakertomuksen sisältö esimerkkiyhtiöissä.

	A	B	C
Talousarviovertailu	x	x	
Vastikerahoituslaskelma	x	x	
Kiinteistön perustiedot	x	x	x
Hallitus, tilintarkastajat	x	x	x
Yhtiökokoukset	x	x	
Isännöinti	x	x	x
Lainat	x		
Vakuutukset	x	x	x
Kulutustiedot	x	x	
Osakesiirrot	x	x	x
Tehdyt korjaustoimet	x	x	
Tulevat korjaustoimet	x		

3.1 Talousarviovertailu

Tiedot talousarvion toteutumisesta annetaan toimintakertomuksessa tai sen liitteenä. Vahvistetun talousarvion luvut, tilikauden toteutuneet luvut ja näiden erotus esitetään vierekkäin omissa sarakkeissaan. Tuloslaskelmasta saatavia lukuja täydennetään tiettyjen tase-erien muutoksilla ja olennaiset erot selvitetään erikseen toimintakertomuksessa. Hoitovastikkeiden tulisi olla tuloslaskelmassa yhtä suuret kuin talousarviossa, sillä jos joku osakkaista ei ole maksanut hoitovastiketta, on se tilinpäätöksessä kirjattu saamiseksi. Tuloslaskelmaan merkitty vesivastikkeen määrää saattaa poiketa budjetoidusta, koska sitä peritään useimmiten asukasmäärän mukaan. Myös vuokratulot voivat poiketa arvioidusta, jos huoneisto onkin ollut osan vuotta tyhjillään tai vuoden aikana on sovittu vuokran tarkistuksista. Käyttökorvausten toteutuma voi myös poiketa arvioidusta.

Korjauskulujen lisäksi kiinteistön hoitokuluista lämmitys on olennainen, mutta myös vaikeimmin arvioitava erä. Toteutuneet lämmityskulut voivat olla kylmän talven vuoksi huomattavasti suuremmat kuin mitä on osattu arvioida. Vastaavasti lämpimän talven jälkeen kulut voivat olla pienemmät. Myös vesi-, jätevesi-, sähkö ja muut vastaavat kulut voivat poiketa arvioidusta johtuen kulutuksen määrästä tai hinnan muutoksista.

Rahoituserissä voi olla merkittävämpiä poikkeamia. Pääomavastikkeita on saattanut kertyä budjetoitua vähemmän, koska jotkut osakkaat ovat jo maksaneet lainaosuutensa vuoden aikana, joten heiltä ei ole kertynyt pääomavastiketta koko vuoden ajalta. Toteutuneet lainalyhennykset taas ovat suuremmat, koska osakkaiden lainaosuussuoritukset on käytetty lainojen lyhentämiseen. Tämä aiheuttaa poikkeamia myös korkokuluissa mahdollisen korkokannan muuttumisen lisäksi. (Tomperi 2006, 106-107b)

Jos tilikauden aikana tapahtuu suuria kustannusmuutoksia, joilla on huomattava vaikutus yhtiövastikkeen suuruuteen, hallituksen on tarkistettava talousarviotaan ja hyväksyttävä muutokset ylimääräisessä yhtiökokouksessa. (Manner ym. 2008, 247)

Talousarviovertailu on tilintarkastajalle tärkeä työväline. Usein tarkastuksessa ilmenee, että tulojen ja varsinkin menojen jaksotus on suoritettu liian arvionvaraisesti. Esim. vesi- ja lämmitysmenojen jaksotuksessa esiintyy suuria heittoja. Jaksotusvirheissä vedotaan usein siihen, että lasku ei ollut vielä saapunut, kun tilinpäätös tehtiin. Jos suorite on luovutettu ennen tilinpäätöshetkeä, sen arvo voidaan aina arvioida, vaikka laskua ei ole

vielä saatu. Jaksotus on mahdollista toteuttaa tarkemmin mittarilukemien perusteella. Jaksotusvirhe vaikuttaa ainakin kahteen tilikauteen.

Talousarviovertailua heikentää myös, jos yhtiöllä ei ole kunnollista tililuetteloa. Samankaltaisia menoeriä kirjataan eri vuosina eri tileille, jolloin tilien sisältö ei ole vertailukelpoinen vuodesta toiseen. Lähempää tarkastelua vaatii myös vuosikorjausten ”osa-aktivoinnit”, koska tämä voi johtua siitä, että talousarvio on osin huomattavasti ylitetty. Vuosikorjauksia on kirjattu kuluksi vain arvioitu määrä ja loput on aktivoitu. Yksi vertailua haittaava tekijä voi olla rahastoinnin kirjaaminen suoraan omiin pääomiin ohi tuloslaskelman. Rahastointi tulisi esittää bruttomääräisenä niin, että rahatilien kautta kulkenet vastikkeet ilmenevät kaikki tuloslaskelmasta. (Manner ym. 2008, 248-249)

Esimerkkitilinpäätöksissä korjauskulut osoittautuivat lämmityskulujen sijaan vaikeimmin arvioitavaksi eräksi. A yhtiössä budjetoitujen korjauskulujen virhe toteutuneeseen oli jopa 60% ja lämmityskulujen virhe vain 0,10%. Myös B yhtiössä korjauskulujen virheprosentti oli huomattavampi lämmityskustannuksiin verrattuna. C yhtiöstä talousarviovertailu puuttuu.

3.2 Vastikerahoituslaskelmat

Vastikerahoituslaskelma on suoriteperusteinen rahavirtalaskelma, joka on toimintakeromuksen liitteenä aina, jos vastikkeita peritään eri tarkoituksiin. Laskelmassa esitetään myös lainojen nostot ja maksut sekä taseeseen aktivoituneet erät. (Tomperi 2006, 109b) Jälkikäteen laadittuja vastikerahoituslaskelmia voidaan kutsua myös jälkilaskelmiksi. Jos yhtiö perii ainoastaan hoitovastiketta, laki ei siis edellytä selvitystä vastikkeen käytöstä. Käytännössä on kuitenkin suositeltavaa laatia jälkilaskelma tässäkin tapauksessa. (Etelämaa 2005, 17) Jokaisesta perittävästä vastikkeesta tulee laatia oma erillinen laskelmansa.

Vastikerahoituslaskelmilla selvitetään hoitovastikkeiden, pääoma- tai rahoitusvastikkeiden ja mahdollisten muiden vastikkeiden käyttö tilikauden aikana. Laskelmissa otetaan huomioon kunkin vastikkeen aikaisempien tilikausien yli- tai alijäämät. Vastikkeiden käyttöä seurataan näin kumulatiivisesti. Tarkoituksena on selvittää, onko vastikkeita peritty riittävä määrä. Erilaisia vastikkeita peritään usein eri tarkoituksiin ja laskelmien avulla varmistetaan, että vastikkeet on käytetty juuri siihen tarkoitukseen, jota varten ne

on peritty. Vastikerahoituslaskelmien laadinnalla onkin erityistä merkitystä osakkaiden yhdenvertaisuuden toteutumisen kannalta. Loppusummat näyttävät asunto-osakeyhtiön rahoitustilanteen yhteensä ja erikseen kunkin vastikkeen kohdalta. Vastikerahoituslaskelmat ovat tärkein näyttö asunto-osakeyhtiön taloudellisesta tilanteesta tilinpäätöshetkellä. (Etelämaa 2008, 54)

Yleisesti hoitovastikkeella on tarkoitus kattaa kaikki yhtiön kulut ja menot. Toimenpiteitä kertyneen ylijäämän käsittelyyn on muutamia. Taloyhtiö voi palauttaa rahana osakkaille heiltä perimiään hoitovastikkeita tai jättää perimättä tulevia hoitovastikkeita. Molemmat toimenpiteet vaativat yhtiökokouksen päätöksen. Nämä menettelytavat ovat harvinaisia ja ne vaatisivat tarkat laskelmat rahojen riittävydestä tulevina kuukausina. Toinen vaihtoehto on hoitovastikkeen alentaminen seuraavalla tilikaudella. Tämä edellyttää seuraavan tilikauden talousarviota laadittaessa alustavaa vastikerahoituslaskelmaa sekä laskelmaa tulevasta rahoitustarpeesta. Yhtiökokouksen päätöksellä ylijäämä voidaan myös jättää yhtiön pankkitilille ns. vararahaksi yllättäviä menoja varten, vaikka taloyhtiön ei toki ole tarkoitus toimia ”pankkina”. Hoitovastikkeen ylijäämää voidaan myös tarkoituksella kerätä tulevien korjausten rahoittamiseksi. (Etelämaa 2005, 120-121) Jotta verotuksellisesti päästään toivottuun lopputulokseen, käytetään aikaisemmin esitettyä rahastointia, poistoja tai asuintalovarauksen muodostamista verotuksen minimoimiseksi. (Etelämaa 2005, 100) Alijäämä yleensä tarkoittaa käytännössä vastikkeen korottamista seuraavalla tilikaudella. Mikäli alijäämäisyys huomataan ajoissa jo tilikauden aikana, on yhtiökokouspäätöksellä mahdollista korjata alijäämäisyys perimällä ylimääräinen vastike. (Etelämaa 2005, 124)

Pääomavastiketta käytetään vain tiettyä korjausta varten otetun lainan lyhennyksiin ja rahoituskuluihin. Koska käyttötarkoitus on hyvin suppea, ei ylijäämän suhteenkaan ole monta vaihtoehtoa. Ylijäämän syy tulee tarkoin selvittää. Jos tilikauden viimeinen lyhennys on tapahtunut ennen tilikauden päättymistä, on ylijäämästä osa tarkoitettu säästettäväksi seuraavaa lyhennyssuunnitelman mukaista lainanlyhennystä varten. Mikäli todetaan, että kyse on ”todellisesta” ylijäämästä, eli lyhennyssuunnitelman huomioon ottaen pääomavastiketta on peritty tilikaudella liikaa, voidaan pankin kanssa sopia ylimääräisen lyhennyksen suorittamisesta. Tällöin on muistettava mahdollinen vaikutus lyhennyssuunnitelmaan ja laina-aikaan. Pääomavastikkeen perimättä jättäminen tai perittävän määrän alentaminen seuraavalla tilikaudella ovat myös mahdollisia tässä tapa-

uksessa. (Etelämaa 2005, 121-123) Jos laina on maksettu loppuun ja viimeinen laskelma osoittaa ylijäämää, tulee se palauttaa niille osakkaille, jotka viimeksi ovat kyseistä pääomavastiketta maksaneet. Palautettava ylijäämä jaetaan osakkaille samassa velallisten vastikeperusteiden (osakkeet, neliöt) suhteessa, kuin mikä tilanne oli viimeistä pääomavastiketta maksettaessa. Jos taas viimeinen laskelma osoittaa alijäämää, tulee se periä niiltä osakkailta, jotka viimeksi ovat kyseistä pääomavastiketta maksaneet. Alijäämän ollessa suuri on alijäämän perintä toteutettu usein jatkamalla pääomavastikkeen perintää niin kauan, kunnes alijäämä on saatu katettua. Pienten alijäämien perintä on usein toteutettu kertasuorituksena perittävänä alijäämäosuutena. (Etelämaa 2005, 123)

Jos jonkin vastikkeen kohdalla on syntynyt ylijäämää ja toisen vastikkeen kohdalla taas alijäämää, saattaa taloyhtiö ”lainata” ylijäämää osoittavan jälkilaskelman vastiketta maksavilta osakkailta alijäämää osoittavan jälkilaskelman vastiketta maksavien osakkaiden velvoitteiden maksamiseen. Tilanne on korjattava eli lainatut rahat palautettava. Tämä tapahtuu korottamalla alijäämää tuottanutta vastiketta alijäämän verran. Tällainen tilanne ei käy ilmi taseesta laskettavasta rahoitusasemasta, koska se kertoo kokonaistilanteen nettona – tilanne ilmenee ainoastaan rahoitus- eli jälkilaskelmien kautta. (Etelämaa 2005, 125)

B-yhtiössä toimintakertomuksen liitteenä on selkeä vastikerahoituslaskelma. Hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet ovat erillisinä laskelminaan. Laskelmissa ilmenee lainan nosto ja aktivoinnit rakennukseen sekä edellisten vuosien ylijäämä. Myös A-yhtiössä vastikerahoituslaskelma on selkeä ja lainmukainen, jokaisesta vastikkeesta on oma laskelmansa. C-yhtiöstä vastikerahoituslaskelma sen sijaan puuttuu kokonaan.

3.3 Lainat

Korjaushankkeen rahoittamiseksi asunto-osakeyhtiö voi hakea lainaa. Vastike ei tule osakkeenomistajille liian suureksi, kun lainaa saa maksaa vähitellen takaisin. Toisaalta osakkaalle saattaa olla edullisempää ottaa laina omiin nimiinsä mm. korkovähennysten vuoksi. Siinä tapauksessa yhtiön kannattaa päättää, että halutessaan osakkaat voivat maksaa osuutensa hankkeesta kerralla pois, ja niiltä osakkailta perittävästä vastikkeesta vähennetään yhtiön ottaman lainan hoitamisesta aiheutuvat kulut. (Myyryläinen 2008, 138) Osakkaan ottaessa lainan omiin nimiinsä, se on vähennyskelpoinen tuloverotuksessa asuntolainan korkona.

Toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa voidaan esittää lainoittain tieto lainaosuuden määrästä vastikeperustetta kohden. Tämä tieto perustuu tilinpäätöshetkellä laadittuun lainaosuuslaskelmaan. Lainaosuuslaskelman pääomavastikkeen yli- tai alijäämä tulee täsmäyttää tilinpäätöshetkelle laaditun vastikerahoituslaskelman osoittaman vastaavan yli- tai alijäämän kanssa. Lainaosuuslaskelmien ja –suoritusten oikeellisuuden varmistamiseksi lainaosuuskirjanpito pääomakuluista –ja tuloista on suositeltavaa hoitaa omana osakirjanpitonaan, josta tiedot sitten siirretään ja täsmäytetään pääkirjanpitoon. Lisää lainaosuuslaskelmasta kappaleessa yhdeksän. (KHT-yhdistys 2007, 43)

A-yhtiössä on kaksi lainaa, salaojaremontti ja ovilaina. B-yhtiössä lainaa on nostettu ikkunoiden uusimista varten. C-yhtiössä ei lainoista selviä kuin kaukolämpölainan hoitokuluista tehty laskelma. Osakkaan kannalta voi olla edullisempaa ottaa laina omiin nimiinsä, sillä sen saa silloin vähentää omassa tuloverotuksessaan.

4 TALOUDELLINEN HANKESUUNNITTELU

Korjausrakentamispäätökset tekee omistaja. Käytännössä vastuu on hallituksella ja isännöitsijällä, jotka valmistelevat omistajan tahtoa edustavan yhtiökokouksen päätökset. Yhtiökokouksissa on yleensä läsnä vain murto-osa omistajista, joten kaikkien asukkaiden mielipiteet eivät tule kuulluiksi. Jotta osakkaiden tasapuolinen kohtelu toteutuisi, hyvä isännöitsijä ja hallitus järjestävät kyselyjä ja kokouksia korjaustarpeiden selvittämiseksi. (Myyryläinen 2008, 32-33) Huolellinen tarve- ja hankesuunnittelu alentavat rakentamisen kustannuksia ja nostavat rakennuksen käyttöikä (Myyryläinen 2008, 25). Tietämättömyys ei vapauta vastuusta. Kunnostava korjausrakentaminen voidaan yleensä tehdä ilman viranomaisen hyväksyntää, mutta perusparannushankkeissa viranomaisen hyväksyntä on lähes aina pakollista. (Myyryläinen 2008, 133)

Korjaus- ja perusparannushankkeista päätetään yleensä yhtiökokouksen yksinkertaisella enemmistöpäätöksellä. Äänen mennessä tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee. Ellei enemmistöpäätöstä synny, hanketta ei käytännössä voida toteuttaa. Lain asettamia enemmistövaatimuksia voidaan tiukentaa yhtiöjärjestyksellä. Voidaan jopa vaatia, että

kaikkien osakkeenomistajien on kannatettava päätöstä. Sisäiset erimielisyydet ovat yleisiä ja muissa kuin pienimmissä asunto-osakeyhtiöissä tällaiset säännöt estävät asioiden etenemistä. Yhtiökokouksella on ns. yleistoimivalta. Hallitus ja isännöitsijä voivat ryhtyä epätavallisiin tai laajakantoisiin taikka asumiseen ja asumiskustannuksiin olennaisesti vaikuttaviin toimiin vain yhtiökokouksen päätöksen nojalla. Vähäisempiin toimiin hallitus ja isännöitsijä voivat yleensä ryhtyä saattamatta asiaa yhtiökokouksen päätettäväksi. Edellytyksenä kuitenkin on, että hanke voidaan toteuttaa hyväksytyin talousarvion puitteissa. Yhtiöjärjestyksessä tavallisesti määrätään, että osakkailta perittävän yhtiövastikkeen suuruudesta ja korottamisesta päättää yhtiökokous. Jos siis hanke edellyttää vastikkeen korottamista tai ylimääräisen vastikkeen perimistä, hallituksen on saatettava asia yhtiökokouksen päätettäväksi. (Myyryläinen 2008, 135-136)

Korjausrakentamiseen tarvittavien varojen määrän tulisi olla jatkuvasti tiedossa, jotta vastikkeita osataan periä oikea määrä. Kun ylläpitävän korjausrakentamisen tarpeita kartoitetaan kuntoarvioiden ja energiakatselmusten avulla, on helpompi huomata ajoissa korjausten tarve ja varautua niiden rahoitukseen. Ne tulee päivittää vähintään viiden vuoden välein. Pienetkin korjaustarpeet on järkevää hoitaa heti niiden ilmettyä, jottei vika pääse laajenemaan ja aiheuttamaan toimintahaittoja ja ylimääräisiä kustannuksia. (Myyryläinen 2008, 87-88) Kuntoarvion pohjalta voidaan laatia vapaaehtoinen kuntotodistus. Sen tarkoituksena on antaa tietoa hallitukselle ja isännöitsijälle, mutta ennen kaikkea osakkaille taloyhtiön kunnosta ja tulevista korjaustarpeista seuraavan 10 vuoden aikana. (Myyryläinen 2008, 104-105)

Korjausrakentamisen kustannusten arvioimisessa kannattaa ottaa huomioon remontin laajuus hinnoittelussa. Pieni remontti maksaa aina mittayksikköä kohti enemmän kuin suuri ja pieni työmäärä ei välttämättä kiinnosta urakoitsijoita, joten hintataso saattaa nousta. Yleinen ongelma korjausrakentamisessa on varojen puute. Silloin kun korjaustarpeet eivät ole vielä ajankohtaisia, kunnossapitovastikettakaan ei välttämättä kerätä hoitovastikkeen yhteydessä. Kun ongelmia ilmenee, joudutaan vastiketta nostamaan huomattavasti. Tältä vältytään usein hyvän kuntoarvion teettämisellä. (Myyryläinen 2008, 115-116)

Kustannusarvioiden tarkkuuden korjausrakentamisessa pitäisi olla $< \pm 20\%$. Urakkakilpailun tuloksena saadaan usein selville lähes totuudenmukainen kustannus. Urakan

jälkeen tehdyn jälkilaskennan antaman kustannuksen pitäisi olla sama kuin urakkahinnan, mutta näin ei välttämättä ole, jos korjaustyö osoittautuu alkuperäistä arviota laajemmaksi. (Myyryläinen 2008, 122-124) Urakkatarjoukset pyydetään luotettavilta, ammattitaitoisilta ja yhteistyökykyisiltä urakoitsijoilta. Urakoitsijoiden on esitettävä myös ajan tasalla olevat luottotiedot ja verojäätodistukset. Tarjousten kesken tehdään vertailu, ja valitaan urakoitsijat (1-4 kpl) sopimusneuvotteluja varten. Kun neuvottelut on käyty, valitaan urakoitsija, laaditaan urakkasopimus ja pidetään aloituskokous. (Myyryläinen 2008, 150)

5 VUOKRANKANTOKIRJA

Vuokrankantokirjan avulla voidaan suorittaa sisäistä tarkastusta. Laki ei määrää vuokrankantokirjan pitämisestä, mutta se on järkevää mm. osakkaiden tasapuolisen kohtelun kannalta. Hyvin laaditusta vuokrankantokirjasta voidaan tarkasti seurata kuukausi- ja huoneistokohtaisesti vastikkeiden maksamista ja käyttökorvausten maksua ajallaan.

Vuokrakirjanpito on yksi tärkeimmistä tarkastuskohteista tilintarkastuksessa, joten ilman vuokrankantokirjaa tarkastaminen on usein hidasta. Vuokrakirjanpito voidaan jopa joutua tekemään alusta asti uudestaan, jotta voidaan varmistua vuokrien/vastikkeiden oikeasta perinnästä ja tulouttamisesta. Vuokrankantokirjan puutteellinen ylläpito tai sen puuttuminen antaa heti huonon kuvan yhtiön asioiden hoitamisesta. (Manner ym. 2008, 71) Vuokrankantokirja merkitään tilinpäätöksen yhteydessä olevaan tilikauden aikana käytettyjen kirjanpitoaktojen luetteloon (Manner ym. 2008, 73).

Valmiiksi suunniteltuja vuokrankantokirjoja on myytävänä, mutta sellaisen voi tehdä itsekin. Asianmukaisesti laaditusta vuokrankantokirjasta tulee selvittää seuraavia asioita: vuokrat/vastikkeet huoneistokohtaisesti kuukausittain yhteensä sekä koko tilikausi yhteensä eriteltynä hoitovastikkeisiin, pääomavastikkeisiin, käyttökorvauksiin ja muihin vuokriin. Käyttökorvauksia ovat esim. sauna- ja pesutupamaksut. Muihin vuokriin kuuluu esim. autotallit, autopaikat ja huoneistovuokrat.

Vastikkeet, vuokrat ja käyttökorvaukset tuloutetaan yhtiön kirjanpitoon kuukausittain vuokrankantokirjan kuukauden loppusummien mukaan. Vuokrankantokirjaa täytetään todellisen maksukuukauden mukaisesti, eli jos joku maksaa myöhässä tammikuun vastikkeen vasta maaliskuussa, kirjataan se maaliskuun kohdalle. Tällöin vuokrankantokirja täsmää kuukausittain kirjanpidon vastaavien tilien kanssa. Kirjasta näkee heti, ketkä maksavat vastikkeensa ajallaan ja ketkä eivät. Yleinen virhe on merkitä maaliskuussa maksettu tammikuun vastike tammikuun kohdalle. (Manner ym. 2008, 71-72)

Vuokra- ja vastikesaamiset velkasuhteina eroavat jonkin verran tavanomaisista velkasuhteista, joten myös perintämenetelmät ovat erilaiset. Tavanomaisten pakkoperintämenetelmien lisäksi voidaan käyttää vastikerästien osalta huoneiston hallintaanottamista. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä tavallisesti otetaan velalliseen henkilökohtainen kontakti. Oikeudellisten toimenpiteiden valmistelu kannattaa aloittaa jo kahden tai kolmen kuukauden vastikerästien ollessa kyseessä. (Suomen kiinteistöliitto 2008, 161)

6 VAKUUTUKSET

Kiinteistön vakuutukset ovat yhdistelmävakuutuksia. Nämä vakuutukset ovat myös tyyppisiä kohdevakuutuksia, jotka otetaan määrätylle kohteelle, kiinteistölle useiden erilaisten riskien kattamiseksi. Kiinteistön vakuutuksiin sisältyy pääsääntöisesti omaisuusvakuutus, vastuuvakuutus, toimitusjohtajan ja hallituksen vastuuvakuutus sekä oikeusturvavakuutus. Lisäksi ne sisältävät automaattisesti tai lisäturvavakuutuksena kone- ja laiterikkovakuutuksen. Vakuutusten nimet, vakuutusperusteet ja maksuperusteet vaihtelevat vakuutusyhtiöittäin. (Suomen kiinteistöliitto 2008, 694) Vakuutuksenottaja on velvollinen ilmoittamaan vakuutusyhtiölle vakuutetuissa kohteissa tapahtuneista muutoksista. Sellaisia voivat olla mm. lisääntyneet riskit korjaustöiden, erityisesti tulitöiden johdosta, rakennuksen tilavuuden muutokset sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutokset. (Suomen kiinteistöliitto 2008, 696)

Kiinteistövakuutus korvaa yleensä vakuutusehdoissa mainitut riskit kuten tulipalosta, salamaniskusta tai murtovarkauksesta johtuneet vahingot. Ns. all risk –kiinteistövakuutus kattaa kaikki riskit, ellei niitä ehdoissa ole erikseen poissuljettu. Vakuutuksiin sisältyy

usein suojeleohjeita esim. paloturvallisuudesta. Ohjeiden noudattamatta jättäminen saattaa johtaa korvauksen vähentämiseen tai se voidaan evätä kokonaan. Osakkaalla tai vuokralaisella on tapaturman sattuessa mahdollisuus saada korvausta kiinteistövakuutukseen liittyvän vastuuvakuutuksen perusteella, jos tapaturma johtuu kiinteistön hoidon laiminlyönnistä. (Suomen kiinteistöliitto 2008, 694- 695) Vakuutukset mainitaan toimintakertomuksessa.

A-yhtiön toimintakertomuksessa kerrotaan vakuutuksen määrä, minkälainen ja missä vakuutusyhtiössä vakuutus on. Näitä tietoja ei ole pakko antaa, mutta osakkaiden luottamuksen vuoksi on hyvä, että tiedot on esitetty.

7 HUONEISTON MUUTTAMINEN OSAKKEEKSI

Suuri osa Suomen kerrostaloista on rakennettu 60- ja 70-luvuilla, joten isot remontit alkavat olla tarpeen. Vallitsevassa huonossa taloustilanteessa yksi rahoitusratkaisu remonttia kaipaavalle kiinteistölle on muuttaa yhteisessä käytössä oleva tila huoneisto-osakkeeksi. Huoneisto myydään ja kauppahinnalla voidaan rahoittaa eri korjaushankkeita tai maksaa pitkäaikaisia lainoja. Asunto-osakeyhtiöissä yhteisiä tiloja ovat mm. talonmiehen asunto, kerhohuoneisto ja ullakkotilat. Usein myös liike- ja toimistotiloja on yhteisinä tiloina vuokrattavana ulkopuolisille, ja nämä tilat voidaan muuttaa liikehuoneisto-osakkeiksi.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle huoneiston tai tilojen rakentamisesta ja muuttamisesta osakkeeksi. Käytännössä järjestely toteutetaan osakeantina, jolloin merkitsijä maksaa osakkeesta käyvän arvon. Yhtiön kirjanpidossa osakkeesta saatu nimellisarvo kirjataan osakepääomaan. Käyvän arvon ja nimellisarvon erotus eli ylikurssi kirjataan rakennus- tai sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Osakepääoman korotusta vastaava määrä kirjataan osakepääomaan vasta silloin, kun se on merkitty kaupparekisteriin. Ennen rekisteröintiä määrä esitetään taseessa osakepääoman jälkeen omana eränään ”Osakeanti”. Asunto-osakeyhtiön ei tarvitse maksaa tuloveroa osakehuoneiston realisoinnista, kun kyseessä on uusmerkintä. (KHT-yhdistys 2007, 45-46) Osakeannin järjestämisestä

aiheutuneet menot kirjataan luonteensa mukaisesti tuloslaskelmaan kuluksi joko kiinteistön hoitokuluina tai muina rahoituskuluina. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje)

AsOYL:n 2 luvun 14§:n mukaan yhtiön korottaessa osakepääomaansa siten, että merkittäväksi annettavat osakkeet tuottavat hallintaoikeuden yhtiön välittömässä hallinnassa olevaan huoneistoon tai rakennettavaan uuteen huoneistoon, korottamista koskevassa päätöksessä on mainittava

- uuden huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärä samoilla perusteilla kuin yhtiön muiden osakkeiden määrä
- uudesta osakkeesta maksettava määrä ja peruste, jonka mukaan osakkeet annetaan silloin, kun useampi haluaa merkitä samat osakkeet, jollei näistä seikoista päättämistä anneta hallituksen tehtäväksi.

Usein kyseessä on osakeanti, jossa merkintäetuoikeudesta poiketaan ja päätös yksilöidään eikä hallituksen valtuutusta tarvita. Korottamispäätöksen yhteydessä on yhtiöjärjestyksestä muutettava siten, että siitä käyvät ilmi huoneiston sijainti rakennuksessa, mitkä osakkeet oikeuttavat sen hallintaan ja yhtiön hallintaan jäävät tilat. Osakkaiden suojaamistarkoituksessa lainsäätäjä velvoittaa osakeanneissa, joissa merkintäetuoikeudesta poiketaan, hankkimaan tilintarkastajan lausunto niistä perusteista, joiden mukaan merkintähinta määritetään, sekä merkintäetuoikeudesta poikkeamisen syistä. Lisäksi vaaditaan hallituksen selostus tilinpäätöksen laatimisen jälkeisistä yhtiön asemaan olennaisesti vaikuttavista tapahtumista ja tilintarkastajan lausunto selostuksesta.

Yhtiön lähipiiriin kuuluvan, esim. hallituksen jäsenen, isännöitsijän tai nykyisen osakkaan hyväksi voidaan poiketa merkintäetuoikeudesta. Tällöin on myös selostettava, kuinka paljon lähipiiriin kuuluva omistaa yhtiön osakepääomasta ja kuinka suuri osa hänellä on yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä ennen uusmerkintää ja enimmillään sen jälkeen. Uusmerkintä merkitsee yhtiöjärjestyksen muutosta, jonka hyväksyntä vaatii yhtiökokouksessa kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa läsnä olleista osakkeista. Mikäli huoneiston muutos osakkeeksi merkitsee jo olemassa olevien osakkeiden oikeuksiin tai velvollisuuksiin muutosta, vaatii päätös kaikkien osakkaiden suostumuksen. (KHT-yhdistys 2007, 46-48)

8 LISÄRAKENTAMINEN, CASE-TAPAUS

Isojen korjaushankkeiden rahoitus voi olla haasteellista, etenkin jos remonttikustannukset lähentelevät kiinteistön arvoa. Joskus kannattaa kokeilla hyvinkin radikaalia ratkaisua ja yksi tällainen on lisä- ja täydennysrakentaminen. Lisärakentamisen mahdollisuuksia lähdettiin selvittämään Helsingin Myllypurossa olevassa taloyhtiössä. Ideaa lähdettiin viemään eteenpäin keskustelemalla suoraan kaupungin rakennusvalvontaviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston virkamiesten kanssa. Viranomaisten mielestä täydennysrakentaminen näytti hyvältä ja hanke sai vihreää valoa. Kyseisessä talossa on asuntoja nyt 80, kahden lisäkerroksen rakentamisen jälkeen 102. Ylöspäin suuntautuva laajentaminen on kaupungillekin edullista täydennysrakentamista ja alueen vetovoima paranee.

Myllypuron kohteen lisärakentamisessa hyödynnetään laivanrakennusteollisuudesta tuttua moduulitekniikkaa. Tehtaassa voidaan tehdä valmiiksi isojakin kappaleita, jopa kokonaisia asuntoja sisustettuna ja ulkoerhoiltuna ja ne voidaan tuoda sellaisenaan rakennuspaikalle. Näin rakennusaika paikanpäällä lyhenee huomattavasti. Koko hanke kestää tyypillisesti parikin vuotta, sillä kaavoitusprosessi vie aikansa. Usein on haettava kaavamutosta ja rakennuslupaa.

Tässä tapauksessa remonttikustannukset saadaan lähes puolitettyä lisärakentamisella. Kun putkiremontti olisi maksanut esimerkiksi 85 neliön huoneiston kohdalla 50 000 euroa, nyt selvittää 25 000 - 30 000 eurolla, puhumattakaan paljonko lisärakentaminen lisää asuntojen arvoa.

(http://www.mtv3.fi/ohjelmat/sivusto2008.shtml/lifestyle/joka_kodin_asuntomarkkinat/ohjelma__taloyhtio?1019396)

9 LAINAOSUUSLASKENTA

Asunto-osakeyhtiölain mukaan isännöitsijäntodistuksessa tulee olla selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin. (ASOYL 4 luku 55 §) Lainsäädännössä ei ole otettu kantaa siihen, miten lainaosuuden laskeminen suoritetaan, tai tuleeko laskennassa ottaa huomioon myös muita eriä kuin lainasaldo ja sen jakaminen osakkaiden kesken. Kyse on kuitenkin varsin merkittävästä asiasta taloyhtiön taloushallinnossa, ja hyvä laskentatapa on muodostunut käytännön työn kautta. (Etelämaa 2005, 127)

Osakas voi maksaa osuutensa yhtiön pitkäaikaisesta lainasta pois kokonaan kerralla tai rahoitusvastikkeena. Poismaksuoikeudesta on määrätty joko yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokous on tehnyt asiaa koskevan päätöksen. Lainaosuudesta tulee laatia sovitulle maksuhetkelle lainaosuuslaskelma. Lainaosuuslaskelma sisältää jäljellä olevan lainapääoman lisäksi kuluvalle tilikaudelle kuuluvat, maksuhetkelle suoriteperusteisesti jaksotetut lainaan liittyvät pääomavastiketulot, vastikkeella katettavat menot ja toteutuneet lainanlyhennykset sekä vastikkeeseen mahdollisesti liittyvät yli- tai alijäämät edellisiltä tilikausilta. Osakkaan suorittaessa lainaosuutensa liitetään lainaosuuslaskelma suoritustositteen liitteeksi. Laskelmalla todennetaan ne lainaosuuden laskentaperusteet, joilla osakkaan maksettavaksi määriteltyyn määrään on päädytty. Huoneistokohtaiset lainaosuuslaskelmat eivät kuulu julkistettavaan tilinpäätösasiakirjoihin. (KHT-yhdistys 2007, 41-43)

Osakkaan maksettavaksi määräytyvä osuus koostuu kahdesta asiasta; osakkaan osuudesta yhtiön pitkäaikaisesta lainasta sekä osakkaan osuudesta kyseistä lainaa varten perityn pääomavastikkeen jälkilaskelman osoittamasta yli- tai alijäämästä laskentahetkellä. Yli- tai alijäämä syntyy lainan koroista. (Etelämaa 2005, 132) Yhtä oikeaa laskelmamallia ei ole, mutta seuraavassa esimerkissä on mielestäni selkeä ja yksinkertainen tapa. Taulukko on laadittu mukailien Etelämaan ja KHT-Yhdistyksen esittämiä malleja.

Yhtiö on ottanut lainaa julkisivuremonttia varten. Lainasaldo tilikauden alussa 1.1.2009 oli 200 000€. Lainaa on lyhennetty 30.6.2009 lyhennyssuunnitelman mukaan 10 000€. Velallisten osakkeiden lukumäärä on 4 500 osaketta. Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti pääomavastiketta on peritty 0,56€ / osake / kuukausi. Edellisiltä tilikausilta siirtyvä

pääomavastikkeen ylijäämä on 44,80€. Huoneiston A 34 (200 osaketta) osakas on ilmoittanut haluavansa maksaa 30.9.2009 osakeryhmäänsä rasittavan osuuden yhtiön julkisivuremonttia varten otetusta lainasta. Tehdään lainaosuuslaskelma tilanteesta 30.9.2009, ja selvitetään paljonko on osakkaan maksettava lainaosuus.

Taulukko 5. Lainaosuuslaskelma

LAINAOSUUSLASKELMA 30.9.2009

TILIKAUDEN TUOTOT 30.9.2009 asti

Pääomavastikkeet (4500kpl x 0,56€ x 9kk)	22 680,00	
Lainaosuussuoritukset	0,00	
Muut tuotot	0,00	<u>22 680,00</u>

TILIKAUDEN KULUT 30.9.2009 asti

Korkokulut	7 549,80	
Muut rahoituskulut	0,00	
Lainanlyhennykset	10 000,00	<u>17 549,80</u>

PÄÄOMAVASTIKE **YLI**/ALIJÄÄMÄ TILIKAUDELTA 5 130,20

EDELLISELTÄ TILIKAUDELTA
SIIRTYVÄ

PÄÄOMAVASTIKE **YLI**/ALIJÄÄMÄ 44,80

PÄÄOMAVASTIKE **YLI**/ALIJÄÄMÄ YHTEENSÄ 5 175,00

LAINAPÄÄOMA 30.9.2009 190 000,00

VELKAPÄÄOMA YHTEENSÄ 184 825,00

LAINARASITUS PER VELALLINEN YKSIKKÖ

(184825€ : 4500kpl) 41,07

HUONEISTON LAINAOSUUS

(200kpl x 41,07€) **8 214,00**

10 ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Isännöitsijän tai, jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on estynyt, hallituksen puheenjohtajan on pyynnöstä annettava osakkeenomistajalle ja osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävälle sekä kiinteistönvälittäjälle, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto, asianomaista huoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus. (ASOYL 4:55§)

Isännöitsijä kerää jatkuvasti tietoa taloyhtiöstä, jotta isännöitsijäntodistus pysyy ajan tasalla. Isännöitsijä vastaa siitä, että esitetyt tiedot ovat oikein. (<http://www.isannointiliitto.fi/taloyhtiolle/isannointipalvelut/isannoitsijantodistus/>) Todistuksessa tai sen liitteenä on mm. selvitettävä yhtiön taloudellinen tila esittämällä viimeksi laadittu tuloslaskelma tai tase sekä pyydettyä yhtiöjärjestys, toimintakertomus ja viimeksi hyväksytty talousarvio. Yhtiön lainat, kiinnitykset ja vakuutukset on mainittava. Todistuksesta tulee käydä ilmi yhtiön päättämät tai muuten varmuudella tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset tai perusparannukset taikka yhtiön vastattaviksi tulevat velvoitteet. Lisäksi tiedot sellaisista hallituksen tai isännöitsijän tiedossa olevista muista yhtiötä koskevista seikoista, jotka olennaisesti voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilaan tai sen toimintaan. (<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1991/19910811>) Seuraavassa korkeimman oikeuden ennakkopäätös hallituksen vastuusta.

Tausta: Pekka R oli 17.12.2004 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostanut kiinteistönvälityслиikkeen välityksellä 724 000 euron kauppahinnalla Espoossa sijaitsevan asunto-osakeyhtiön osakkeet, jotka oikeuttivat erillistalon käsittävän huoneiston B hallintaan. Ahti R oli asunto-osakeyhtiön edustajana 14.9.2004 allekirjoittanut Pekka R:lle kaupan yhteydessä luovutetun isännöitsijäntodistuksen, jossa oli huoneiston B pinta-alaa koskevat merkinnät: "Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala 158,2 m²" ja "Mahd. tarkistusmitattu pinta-ala 188 m²". Lisäksi isännöitsijäntodistus oli sisältänyt lisätiedon: "Kirjanpitoa ei pidetä, kukin osakas huolehtii omista kuluistaan".

Ratkaisu: Isännöitsijäntodistuksesta ei ollut ilmennyt, että osa huoneiston tarkistusmitaksi ilmoitetusta pinta-alasta käsitti tiloja, joiden rakentamiseen ei ollut haettu rakennuslupaa. Huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostajalla katsottiin olevan

asuntokauppalain säännöksistä riippumaton oikeus vaatia vahingonkorvausta isännöitsijäntodistuksen antaneelta asunto-osakeyhtiön edustajalta asunto-osakeyhtiölain nojalla.

([http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2010/20100017?search\[type\]=pika&search\[pika\]=is%C3%A4nn%C3%B6itsij%C3%A4ntodistus](http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2010/20100017?search[type]=pika&search[pika]=is%C3%A4nn%C3%B6itsij%C3%A4ntodistus))

Isännöitsijätodistuksen liitteenä annettava energiatodistus päivitetään vuosittain aina edellisen vuoden energiankulutuksen mukaan, joten energiatodistuksen voimassaoloaika on yksi vuosi. Yhtiön sähkön kulutuksen saa tietää paikalliselta sähköyhtiöltä, joka ilmoittaa asuntojen kulutuksen yhteensä, sekä kiinteistön mittarin erikseen. Energiatodistus on lakisääteinen asiakirja rakennuksen energiantarpeesta. Se on tarkoitettu viranomaisille, kiinteistön omistajille, kiinteistön ostajille ja vuokralaisille. Erillinen energiatodistus ja energiakatselmuksen yhteydessä annettu energiatodistus on voimassa kymmenen vuotta. (Myyryläinen 2008, 52)

A yhtiöstä käytössä oli myös isännöitsijäntodistus. Isännöitsijäntodistus antaa tärkeää tietoa asunnon ostajalle. Todistuksessa on tietoja huoneistosta, rakennuksesta ja tontista. Todistuksesta käyvät ilmi yhtiön lainat, kiinnitykset ja vakuutukset. Liitteenä on annettu yhtiön viimeisin tasekirja. Isännöitsijäntodistus on yleensä selkeä ja siitä ilmenee olennaisimmat asiat.

11 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINTARKASTAJA

Asunto-osakeyhtiössä tilintarkastajan tehtävä on tarkastaa lainmukaisuus, osakkaiden tasapuolinen kohtelu ja järkevyyt. Huolellisen tilintarkastuksen kautta osakkeenomistajat saavat luotettavan lausunnon siitä, miten yhtiötä on hoidettu. Taloyhtiön johdolle tilintarkastaja voi tarvittaessa antaa tavanomaisia neuvoja ja ohjeita. Tilintarkastukseen sisältyy hallinnon, tilikauden kirjanpidon, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tarkastus. Tarkastuksen kohteena ovat olennaisimmat asiat, kaikkeen ei voi eikä kannata puuttua. Esimerkiksi hallinnon tarkastus on pääasiassa laillisuuden tarkastusta, toiminnallisiin päätöksiin ei oteta kantaa. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, 96)

Ari Kuulan (2005, 22) tutkielman mukaan olennainen osa tilintarkastajan työstä on hallinnon tarkastusta. Tilintarkastus tulisi olla jatkuvaa, eikä keskittyä vain valmiiseen tilinpäätökseen. Isännöitsijällä on velvollisuus kertoa tilintarkastajalle kesken vuotta tapahtuvista asioista, joilla voi olla merkitystä tilintarkastuksen kannalta.

Tilintarkastajan tulee tuntea asunto-osakeyhtiölaki, osakeyhtiölaki ja kirjanpitolaki, sillä hallinnon tarkastukseen kuuluu tutkia, onko näitä lakeja noudatettu. Lisäksi tarkastetaan, onko yhtiöjärjestystä sekä yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksiä noudatettu. Tämä edellyttää yhtiökokousten ja hallituksen pöytäkirjoihin tutustumista. Yhtiöjärjestyksessä tutustutaan mm. yhtiövastikkeen määräytymisperiaatteisiin. Olennaista on yhtiön omaisuuden ja sen vakuutusten huolellinen hoito. (Etelämaa 2008, 39-40)

Tilintarkastaja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on toimessaan tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttanut yhtiölle. Tämä koskee myös vahinkoa, jonka tilintarkastaja on aiheuttanut yhtiön osakkaalle tai muulle henkilölle rikkomalla tilintarkastuslain, ASOYL:n, OYL:n tai yhtiöjärjestyksen säännöksiä. Tilintarkastaja vastaa apulaisensa tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttamasta vahingosta. Tilintarkastajana ollessa HTM- tai KHT-yhteisö, vastaavat vahingosta sekä yhteisö että päävastuullinen tilintarkastaja. Käytännössä aiheutuneen vahingon on täytynyt olla taloudellinen, jolloin esimerkiksi yhtiön velkojat ovat kärsineet taloudellista tappiota. Vahingonkorvausvelvollisuuteen ei vaikuta se, onko tilintarkastaja hyväksytty tilintarkastaja vai ns. maallikotilintarkastaja. Mikäli varatilintarkastaja on osallistunut tilintarkastuksen suorittamiseen, vastaa hänkin aiheutuneesta vahingosta. (Etelämaa 2008, 37)

11.1 Tilintarkastajan valinta

Tilintarkastajan valitsee yhtiökokous. Jos yhteisöllä ei ole tilintarkastuslain mukaista velvollisuutta valita tilintarkastajaa, yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä tilintarkastuksesta sekä useamman tarkastajan valinnasta. Siinä tapauksessa siirtymäajan päättymisen (31.12.2011) jälkeen tilintarkastajaksi on valittava KHT- tai HTM-tilintarkastaja. Jos tällainen asunto-osakeyhtiö haluaa luopua tilintarkastuksesta, tulee sen muuttaa yhtiöjärjestystä. Jos on valittu vain yksi tilintarkastaja, eikä tämä ole ns. tilintarkastusyhteisö, on valittava ainakin yksi varatilintarkastaja. (KHT-yhdistys 2007, 169)

Tilintarkastuslain 2:4§ mukaan tilintarkastaja voidaan jättää valitsematta, jos sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella on täytynyt enintään yksi seuraavista edellytyksistä:

- Taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa
- Liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa
- Palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä

Asunto-osakeyhtiössä on kuitenkin valittava tilintarkastaja, jos

- yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 30 huoneistoa tai
- osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asia kokouskutsun mukaisesti on käsiteltävä. (ASOYL 5:65§)

Esim2. Vuonna 2000 perustetun as.oy:n rakennuksessa on 35 huoneistoa. Taseen loppusumma päättyneellä ja edeltäneellä tilikaudella on 95 000 euroa ja hoitovastiketta ja muita tuottoja on kertynyt päättyneellä ja edeltäneellä tilikaudella 60 000 euroa / tilikausi. Yhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa. => Tilintarkastaja on valittava (Etelämaa 2008, 17), koska rakennuksessa on yli 30 huoneistoa.

11.2 Tilintarkastajan erityisvaatimukset

Tilintarkastajana voi toimia 1.7.2007 voimaantulleen tilintarkastuslain mukaan vain tilintarkastajan ammattitutkinnon suorittanut hyväksytty tilintarkastaja eli KHT tai HTM tai hyväksytty tilintarkastusyhteisö. (TTL 8§) Ennen uuden tilintarkastuslain voimaantuloa perustetussa asunto-osakeyhtiössä voidaan valita tilintarkastajaksi ns. maallikkotilintarkastaja vanhan lain mukaisin edellytyksin niille tilikausille, jotka päättyvät viimeistään 31.12.2011. Siirtymäaikana maallikkotilintarkastaja voidaan siten valita asunto-osakeyhtiössä, jonka rakennuksissa on alle 100 huoneistoa. Lisäksi edellytetään, että vanhan lain mukaiset raja-arvot hyväksytyyn tilintarkastajan valitsemisesta eivät täyty. Maallikko noudattaa vanhaa lakia. (KHT-yhdistys 2007, 168)

Tilintarkastajan on oltava riippumaton. Uudessa tilintarkastuslaissa tehtävästä ei tarvitse kieltäytyä tai luopua, jos riippumattomuutta uhkaavia tekijöitä on kokonaisuutena arvioiden pidettävä merkityksettöminä tai tilintarkastaja on ryhtynyt riippumattomuutta turvaaviin toimenpiteisiin. (TTL 24§) Riippumattomuus (esteellisyys) asunto-osakeyhtiössä merkitsee, ettei tilintarkastajana voi toimia esimerkiksi:

- yhtiön hallituksen jäsen, isännöitsijä (toimitusjohtaja) tai kirjanpidosta tai varojen hoidosta vastaava henkilö
- edellisessä kohdassa mainittuun henkilöön palvelussuhteessa tai muutoin alustussuhteessa oleva
- edellä mainitun henkilön avio- tai avopuoliso, veli, sisar taikka se, joka on hänen suoraan ylenevässä tai alenevassa sukulaisuus- tai lankoussuhteessa tai sellaisessa lankoussuhteessa, että toinen heistä on naimisissa toisen veljen tai sisaren kanssa.

Varatilintarkastajan tulee täyttää samat kelpoisuusvaatimukset kuin varsinaisenkin tilintarkastajan. (Etelämaa 2008, 21-22)

A-yhtiössä oli yksi KHT-tilintarkastaja sekä yksi maallikkotilintarkastaja. Laki vaatisi vain yhden, mutta ammattitilintarkastajan ja maallikon yhdistelmä on hyvin yleinen. Myös B-yhtiössä oli HTM-tilintarkastajan lisäksi maallikkotilintarkastaja. C-yhtiössä oli tilintarkastajana KLT- kirjanpitäjä ja maallikko sekä kaksi varatilintarkastajaa.

12 YHTEENVETO

Asunto-osakeyhtiön taloushallinto on monipuolista. Se sisältää osa-alueita, joita ei normaalilla yhtiöllä ole. Lain mukaan asunto-osakeyhtiössä on laadittava talousarviovertailu ja vastikerahoituslaskelma. Laki ei vaadi vuokrankantokirjan pitämistä, mutta sen avulla seurataan vastikkeiden, vuokrien ja käyttökorvausten suorituksia osakkailta ja vuokralaisilta. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös pohjautuu osakeyhtiölakiin ja kirjanpitolakiin, mutta tuloslaskelman laadintaa varten sillä on oma kaava. Asunto-osakeyhtiön taloushallinnossa on runsaasti omia erityiskysymyksiä. Tavallisen kirjanpitäjän siirtyminen isännöitsijäksi ei olisi aivan helppoa, sillä tehtävä vaatii käytännön tapojen tuntemusta.

Verotuksen suunnittelu on erityisen tärkeää. Tilikauden aikana osakkailta saatuja tuloja voidaan rahastoida, jolloin ne eivät päädy tuloslaskelmaan verotettavaksi tuloksi. Nollatulokseen pääsemiseksi vähennetään ensisijaisesti vanhat tappiot, tehdään poistot ja lopuksi voidaan käyttää varausta. Nämä keinot ovat niin tehokkaita, että oikein käytettynä asunto-osakeyhtiön tuskin koskaan tarvitse maksaa veroja. Asuintalovarauskin on mahdollista tehdä todella suureksi. Asuintalovarukselle on ylä- ja alaraja. Yhdessä esimerkki-tilinpäätöksessä asuintalovaraus oli tehty liian pieneksi. Siitä koituisi veroseuraamuksia, jos se tulisi verotuksessa esille.

Osakkaan kannalta saattaa olla edullisempaa ottaa laina omiin nimiinsä ja maksaa oma osuus taloyhtiön lainasta kerralla pois. Tällöin osakas saa korkovähennykset omaan tuloverotukseensa. Mikäli osakkaan lainaosuussuoritus rahastoidaan, silloin se ei ole vähennyskelpoinen.

Tämän tutkimuksen avulla myös tavallinen osakas voi ymmärtää tilinpäätöksen sisältöä. Asunto-osakkeen ostajalle tilinpäätös tarjoaa paljon olennaista tietoa. Hoitovastikkeen yli- ja alijäämä kannattaa aina tarkistaa. Jos alijäämä on kovin iso, ostajalle siirtyy tästä maksettavaa melkoisesti. Jos isännöintiä hoitaa isännöitsijätoimisto ja yhtiöllä on tilintarkastaja, ovat ne yleensä jo merkinä siitä, että yhtiön asiat on hyvin hoidettu.

Toimintakertomukset esimerkkiyhtiöissä olivat hyviä, mutta vaihtelevia. Usein toimintakertomuksessa kerrotaan sellaisetkin asiat, joita laki ei vaadi kertomaan. Ne ovat kui-

tenkin tärkeitä yhtiön toimintaan liittyviä asioita, jotka osakkaiden on hyvä tietää. Myös puutteita esiintyi. Eräästä yhtiöstä puuttuivat talousarviovertailu ja vastikerahoi-
tuslaskelma. Korjauskulujen budjetointi osoittautui vaikeasti arvioitavaksi eräksi. Osak-
kaiden tasapuolinen kohtelu ei toteutunut eräässä yhtiössä, jossa autokatoksen maalaus-
kustannukset peritään vain autokatospaikan haltijoilta, koska hoitovastikkeen maksami-
nen kuuluu kaikille osakkaille.

LÄHTEET

KIRJALLISUUS

Etelämaa, J. 2005. Jälki- ja lainaosuuslaskenta asunto-osakeyhtiöissä. Lahti. Päijät-Paino Oy.

Etelämaa, J. 2008. Taloyhtiön tilintarkastus. Gummerus.

Grass, B., Heino, J., Kaivanto, K. & Kulomäki, M. 2007. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. Tampereen Yliopistopaino Oy – Juvenes Print 2007.

KHT-yhdistys. 2007. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. Helsinki. KHT-Media Oy.

Kuula, A. 2005. Asunto-osakeyhtiön osakkaan tilinpäätösanalyysi. Helsinki. Kiinteistöalan Koulutuskeskus, tutkielma.

Laaksonen, M. 2007. Opinnäytetyö. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelu. Kaanpää.

Manner, K., Suulamo, A. 2008. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Gummerus.

Myyryläinen, L. 2008. Elinkaariajattelu kiinteistönpidossa. Helsinki. Gummerus.

Suomen kiinteistöliitto. 2008. Isännöitsijän käsikirja. Jyväskylä. Gummerus.

Tomperi, S. 2006. Kehittyvä kirjanpito. Helsinki. Edita. b

Tomperi, S. 2006. Yritysverotus ja tilinpäätössuunnittelu. Helsinki. WSOY. a

LAIT JA ASETUKSET

Asunto-osakeyhtiölaki (809/1991)

Asunto-osakeyhtiöasetus

Asuintalovarauslaki

Elinkeinoverolaki

Kirjanpitolaki

Osakeyhtiölaki

Tilintarkastuslaki

Tuloverolaki

MUUT LÄHTEET

Juha Väätäisen haaveena lisäkerros kerrostaloon. [Viitattu 13.1.2010] Saatavissa:
http://www.mtv3.fi/ohjelmat/sivusto2008.shtml/lifestyle/joka_kodin_asuntomarkkinat/ohjelma__taloyhtio?1019396

<http://www.isannointiliitto.fi/taloyhtiolle/isannointipalvelut/isannoitsijantodistus>

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1991/19910811>