

Asunto-osakeyhtiön laskelmat
Case: Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy



Jauhiainen, Sanna

Laurea-ammattikorkeakoulu
Laurea Hyvinkää

Asunto-osakeyhtiön laskelmat
Case: Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy

Sanna-Maria Jauhiainen
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Helmikuu 2009

Sanna-Maria Jauhiainen

Asunto-osakeyhtiön laskelmat case: Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy

Vuosi 2009 Sivumäärä 46

Opinnäytetyön aiheena on asunto-osakeyhtiön laskelmat. Asunto-osakeyhtiön laskelmia on lähdetty työssä käsittelemään Kilan yleisohjetta apuna käyttäen sekä muuta aiheeseen liittyvää kirjallisuutta käsitellen. Tavoitteena oli perustellusti selvittää laskelmien merkitys asunto-osakeyhtiöissä sekä myös kertoa, kuinka laskelmat käytännössä toteutetaan. Asunto-osakeyhtiön laskelmia on varsin paljon ja jokainen laskelma on yhtä tärkeä jokaiselle asunto-osakeyhtiölle. Laskelmien laatiminen vaatii paljon huolellisuutta, jotta jokainen yksityiskohta laskelmissa laaditaan oikein.

Case-osuudessa on esitelty asunto-osakeyhtiön laskelmista kaksi, lainaosuuslaskelman ja hankeosuuslaskelman. Esimerkkinä case-osuudessa kuvaillaan kahta asunto-osakeyhtiötä. Toiseen asunto-osakeyhtiöön on tehty lainaosuuslaskelma ja toiseen hankeosuuslaskelma. Työ on tehty toimeksiannon Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy:lle. Toimeksiannon tarkoituksena oli lähinnä opinnäytetyöntekijän perehtyminen aiheeseen syvästi, koska valmistuttuaan hän työskentelee laskelmien parissa kokopäiväisesti.

Johtopäätöksenä yhdistetään teoriaosuus ja case-osuus. Johtopäätöksessä on otettu kantaa siihen, onko laskelmat laadittu case-osuudessa niin kuin Kilan yleisohjeessa neuvotaan. Lopputuloksena kummankin asunto-osakeyhtiön laskelmat onnistuivat kuitenkin hyvin pieniä vastoinkäymisiä lukuun ottamatta. Laskelmissa olisi erityisesti parannettavaa asunto-osakeyhtiön remonttien aikataulutuksissa ja urakkalaskelmien tekemisessä.

Asiasanat: Asunto-osakeyhtiöt, urakkalaskelma, lainaosuuslaskelma, hankeosuuslaskelma, vastikerahoituslaskelma

Sanna-Maria Jauhiainen

**Calculations of housing corporation
CASE: Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy**

Year	2009	Pages	46
------	------	-------	----

The subject of the thesis is about the calculations of a housing corporation. In this work, the calculations of a housing corporation are done with the help of general instructions of the Accounting board and using other literature related to the subject. The aim of this study was to make the meaning of the calculations in housing corporations clear and also tell how these calculations are done in practice. There are quite many calculations in a housing corporation and every calculation is equally important. Each calculation needs careful attention to ensure all the details are done correctly.

In the Case study two different calculations of a housing corporation have been introduced; share of the loan calculation and share of the project calculation. Two housing corporations have been taken as examples. The share of the loan calculation has been done for one housing corporation and the share of the project calculation for the other. The study has been commissioned by Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy. The purpose of the commission was to deepen the thesis writer's knowledge of a housing corporation's calculations, as she will work with calculations full-time when she graduates.

The conclusion combines the theory and the Case study. The conclusion considers whether the Case study calculations are made according to the general instructions of the Accounting board. The result was that both calculations succeeded well despite some small setbacks. The calculations could be improved specially in two areas; scheduling the renovations and making calculations for contract by tenders.

Key words: housing corporations, contract calculation, share of the loan calculation, share of the project calculation, substitute financial calculation

SISÄLLYS

1	Johdanto.....	5
1.1	Tutkimuksen tausta ja tavoitteet	5
1.2	Tutkimusongelma ja sen rajaus.....	5
1.3	Tutkimusmenetelmä.....	6
1.4	Työn kulku.....	6
2	Asunto-osakeyhtiö ja vastikkeet.....	7
2.1	Asunto-osakeyhtiö.....	7
2.2	Yhtiöjärjestys	8
2.3	Yhtiövastike	9
2.3.1	Hoitovastike ja hoitovastikkeen peruste	9
2.3.2	Eryitysvastike	10
2.3.3	Kulutusperusteinen vastike.....	10
2.3.4	Rahoitusvastike	10
2.4	Asunto-osakeyhtiön laskelmat	11
2.4.1	Urakkalaskelma.....	12
2.4.2	Lainaosuuslaskelma ja lainaosuussuoritukset	13
2.4.3	Hankeosuuslaskelma ja hankeosuussuoritukset.....	17
2.4.4	Vastikerahoituslaskelma	18
3	CASE: Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy.....	21
3.1	Yrityksen perustiedot.....	21
3.2	Yrityksen toimiala.....	22
3.3	As Oy Päivänsäteen julkisivuremontti ja saunaremontti	23
3.3.1	As Oy Päivänsäteen julkisivu- ja saunaremontin kulku	24
3.3.2	Lainaosuuslaskennan ongelmakohdat.....	28
3.4	As Oy Auringon remontti.....	28
3.4.1	As Oy Auringon remontin kulku	28
3.4.2	Hankeosuuslaskennan ongelmakohdat.....	36
3.5	Kirjanpitäjän näkökulmia laskelmien vaikutuksista	37
4	Johtopäätökset	38
	Lähteet	40
	Kuvaotsikkoluettelo	42
	Liitteet.....	43

1 Johdanto

1.1 Tutkimuksen tausta ja tavoitteet

Opinnäytetyön aiheena on asunto-osakeyhtiön laskelmat, koska aiheena se on kiinnostava ja haastava ja työskentelen tällä hetkellä laskelmien parissa. Mielenkiintoisen siitä tekee se, että Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy:ssä työskennellään päivittäin näiden laskelmien parissa ja esimerkiksi lainaosuuslaskelman teossa täytyy olla erityisen tarkka ja laskea tarkkaan oikeat osuudet osakkaille. Haastavaa työ on, koska lainaosuuslaskelman teko on erittäin vastuullista ja keskittymistä vaativaa työtä. Lainaosuuslaskelmassa lasketaan osakkaalle kuuluva lainaosuus silloin, kun hän haluaa maksaa lainaosuudestaan pois vain osan tai koko lainaosuutensa.

Opinnäytetyön aiheeksi valittiin asunto-osakeyhtiön laskelmat, sillä Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy:ssä laskelmat ovat suuri osa päivittäistä työntekoa. Opinnäytetyö tuli toimeksiantona Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy:n kirjanpitäjältä, koska osakkaiden kannalta on todella merkittävää, että jokainen työntekijä Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy:ssä osaisi kertoa osakkaille jokaisen laskelman merkityksen, onhan kyse kuitenkin jokaisen osakkaan omistamasta asunnosta eli omaisuudesta. Lisäksi on tietysti tärkeää, että asunto-osakeyhtiöiden osakkaat saavat lainaosuuslaskelmat oikein ja ammattitaidolla tehtynä.

Opinnäytetyön päätavoitteena on pyrkiä selvittämään, tehdäänkö laskelmat case-osuudessa Kilan yleisohjeen (12.4.2005) ja muun teorian mukaisesti vai onko laskelmissa jotain parannettavaa. Tavoitteena on myös täsmentää hankeosuuslaskelman merkitystä, sillä useimmille osakkaille lainaosuuslaskelma on tutumpi kuin hankeosuuslaskelma. Opinnäytetyössä pyritään myös kertoa mahdollisimman selkeästi lainaosuuslaskelmasta ja hankeosuuslaskelmasta käsitteinä, sekä miten niitä käsitellään käytännössä.

1.2 Tutkimusongelma ja sen rajaus

Opinnäytetyön tutkimusongelmana on selvittää, tehdäänkö laina- ja hankeosuuslaskelmat käytännössä samoin kuin teoriassa on ohjeistettu. Case-osuudessa verrataan teoria käytännön toteutukseen ja johtopäätöksessä selvitetään, tehdäänkö käytännössäkin laskelmat niin kuin Kilan yleisohjeessa ja muussa kirjallisuudessa neuvotaan. Tutkimuksessa pyritään havaitsemaan käytännön ja teorian väliset erinäisyydet. Jos erinäisyyksiä löytyy, niin työssä kerrotaan se, kuinka ne täytyisi teorian mukaan tehdä.

Tutkimusongelman selvittämisessä on kyse siitä, että tutkimuksen myötä Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy:ssä laskelmien ongelmakohtiin kiinnitettäisiin huomiota tulevaisuudessa.

Tutkimuksen tarkoituksena on tuoda esille mahdolliset puutteet laskelmien toteuttamisessa ja kehittää lainaosuus- ja hankeosuuslaskelmien tekemistä Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy:ssä.

Opinnäytetyö rajataan case-osuudessa lainaosuuslaskelmaan ja hankeosuuslaskelmaan. Työssä kerrotaan kuitenkin lyhyesti muistakin laskelmista, mutta case-osuudessa syvennytään ainoastaan lainaosuus- sekä hankeosuuslaskelman tekemiseen. Samalla tavalla tutkimusongelma rajataan vain kahteen laskelmaan, lainaosuus- ja hankeosuuslaskelmaan. Case-osuudessa nämä laskelmat on tehty käytännössä Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy:n toimeksiantona.

1.3 Tutkimusmenetelmä

Tutkimus on osittain tutkielmatyyppinen, mutta siinä käytetään myös laadullista aineistonhankintamenetelmää. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa on tarkoituksena löytää tai paljastaa tosiasioita, eikä todentaa jo olemassa olevia väittämiä. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa tutkijan pyrkimyksenä on paljastaa odottamattomia asioita tutkimuksessaan. Tämän vuoksi lähtökohtana ei ole teorian testaaminen vaan aineiston monitahoinen ja yksityiskohtainen tarkastelu ja sitä, mikä on tärkeää, ei määrää tutkija itse. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2007, 157-160) Opinnäytetyössä pyritäänkin löytämään vastauksia siihen, tehdäänkö laskelmat niin kuin teoriassa ohjeistetaan ja mitä parannettavaa näiden laskelmien teossa voisi olla.

Haastattelun kohteena olivat Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy:ssä työskentelevä kirjanpitäjä sekä yrityksen isännöitsijä. Tutkimusmenetelmä pyritään suhteuttamaan tutkimusongelmaan. Kirjanpitäjän haastattelun pohjalta pyritään saamaan tietoa siitä, tehdäänkö lainaosuus- ja hankeosuuslaskelmat samoin kuin aiheen teoriassa ohjeistetaan sekä minkälaisia ongelmakohtia laskelmien tekemisessä voi ilmentyä. Isännöitsijän haastattelu pohjautuu lähinnä vain yrityksen esittelyyn ja isännöintialaan yleisesti.

Tutkimuksessa on myös tehty lainaosuuslaskelma ja hankeosuuslaskelma kahdelle asunto-osakeyhtiölle. Laskelmia on työssä verrattu Kilan yleisohjeeseen. Lisäksi tavoitteena oli myös perehdyttää opinnäytetyöntekijä asunto-osakeyhtiön laskelmiin, koska tulevaisuudessa teki-jälle kuuluu lainaosuuslaskelmien tekeminen asunto-osakeyhtiöiden osakkaille, kun he haluavat maksaa lainaosuutensa pois.

1.4 Työn kulku

Teoriaosuudessa selitetään asunto-osakeyhtiön laskelmia, joita on varsin paljon, kuten yhtiövastike, urakkalaskelma, lainaosuuslaskelma, hankeosuuslaskelma sekä vastikerahoituslaskelma. Alussa esitetään yleisesti myös asunto-osakeyhtiötä sekä yhtiöjärjestyksestä kerrotaan vain laskelmiin liittyvät seikat. Tarkoituksena on kertoa asunto-osakeyhtiön

laskelmista niin, että jokainen, joka lukee tekstin, ymmärtäisi laskelmien tarkoituksen, tärkeyden ja niiden sisällön.

Case-osuudessa esitellään kaksi taloyhtiötä, asunto-osakeyhtiö Päivänsäde, jossa käytetään lainaosuuslaskelmaa ja asunto-osakeyhtiö Aurinko, jossa on päädytty käyttämään hankeosuuslaskelmaa remontissa. Case-osuudessa selvitetään kummankin asunto-osakeyhtiön laskelmien tekeminen käytännössä ja kuinka laskelmat on laadittu sekä niiden ongelmakohdista. Opinäytetyön haastateltavana oli Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy:n kirjanpitäjä, joka kertoi laskelmista kirjanpitäjänä sekä Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy:n isännöitsijä, joka kertoi lähinnä yrityksen toimialasta.

2 Asunto-osakeyhtiö ja vastikkeet

2.1 Asunto-osakeyhtiö

Voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 17.5 1991. Asunto-osakeyhtiölain tärkein tavoite on ollut se, että saataisiin kaikki yhtiön hallinnassa olevat kysymykseen tulevat säännökset sekä käytännössä muotoutuneet tulkinnat yhteen lakiin. (Arjasmaa & Kuhanen 1998) Uusi asunto-osakeyhtiölaki on tällä hetkellä valmisteilla, joten uutta osakeyhtiölakia sovelletaan joiltain osin myös asunto-osakeyhtiölakiin. Lisäksi asunto-osakeyhtiön tulee noudattaa tiettyjä säännöksiä, kuten esimerkiksi Kirjanpitolautakunnan yleisohjetta, asunto-osakeyhtiöasetusta sekä kirjanpitolakia.

Asunto-osakeyhtiöstä säädetään asunto-osakeyhtiölaissa: ” Tätä lakia on, jollei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty toisin, sovellettava myös sellaiseen osakeyhtiöön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä, mutta jossa huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolta ei ole määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.” (ASOYL § 2 momentti 1)

Asunto-osakeyhtiöllä on oltava osakkeisiin jaettu osakepääoma. Osakkeita on oltava vähintään kolme, ja niiden on oltava saman määräisiä. Osakepääoman on oltava vähintään 8 000 euroa. Osakkeelle voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä nimellisarvo. Jollei nimellisarvoa ole määrätty, osakkeelle lasketaan kirjanpidollinen vasta-arvo jakamalla osakepääoma osakkeiden lukumäärällä. Yhtiön osakkaat eivät ole henkilökohtaisesti vastuussa yhtiönsä velvoitteista. (ASOYL § 4, momentti 1)

2.2 Yhtiöjärjestys

Jokaisella asunto-osakeyhtiöllä tulee olla yhtiöjärjestys. Asunto-osakeyhtiön perustajat laativat yhtiöjärjestyksen. Yhtiöjärjestyksestä voi aina tarvittaessa muuttaa yhtiökokouksen päätöksellä. (Kyläkallio, Iiro & Kyläkallio 2003, 124)

Vastikkeenmaksuperuste määrätään yhtiöjärjestyksessä. Perusteena voi olla pinta-ala, jyvitetty pinta-ala tai osakelukumäärä. Yhtiöjärjestyksessä määrätään myös lainaosuuden poismaksuajasta. Peltolan (1992, 153) mukaan yhtiöjärjestyksessä on todettava osakkaan oikeudesta maksaa lainaosuutensa pois; jos lausuntoa yhtiöjärjestyksessä ei ole, tulee yhtiöjärjestyksestä muuttaa siten, että lainaosuussuoritus mahdollistuu, jotta asunto-osakeyhtiö voi vastaanottaa lainaosuussuorituksia (ASOYL § 5, momentti 1).

Yhtiöjärjestyksessä tulee myös määritellä, mitä kaikkea osakkaalle lainaosuuslaskennan tuloksena määräytyvä suoritus kattaa. Etelämaan (2003, 123) mielestä yhtiöjärjestykset ovat tältä osin käytännön laskentaa ohjaavaksi tarkoitettuina usein vaikeaselkoisia. Teksteistä kuitenkin selviää se olennainen asia, että lainaosuussuorituksella lyhennetään muitakin menoeriä kuin pelkkä osuus asunto-osakeyhtiön lainasta, kuten esimerkiksi korkovelka (Etelämaa 2003, 123-124).

Yhtiöjärjestyksessä olisi hyvä olla selvitys siitä, mitä pitkäaikaisia lainoja säännös koskee ja milloin osakas voi maksaa lainaosuutensa pois. Yhtiöjärjestyksessä olisi myös hyvä määrätä siitä, että lainaosuuden maksaminen on mahdollista vain siinä tapauksessa, jos yhtiöjärjestyksessä on asiasta säännökset. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 93)

Yhtiöjärjestyksessä tulee olla lausuma tai hallitukselle annetaan valtuudet määritellä, onko osakkaalla mahdollisuus maksaa velkaosuudestaan pois vain osa (Etelämaa 2003, 125). Etelämaa (2003, 125) esittää, että yleinen käytäntö on, että osakkaalla on mahdollisuus maksaa velkaosuutensa pois joko kokonaan tai puoliksi. Pienissä osissa maksaminen on harvemmissa asunto-osakeyhtiöissä mahdollista.

Yhtiöjärjestyksessä lisäksi todetaan vesimaksuperuste, jonka suuruus määräytyy jonkin yhtiöjärjestyksessä määritellyn perusteen, kuten huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän, huoneistokohtaisen mittauksen tai muun perusteen mukaan (Kila, 12.4.2005, 7).

2.3 Yhtiövastike

Yhtiövastikkeeseen sisältyy hoitovastike, erityisvastike, kulutusperusteinen vastike sekä rahoitusvastike. Nämä kolme yhdessä muodostavat yhtiövastikkeen. Yhtiövastikkeen suuruudesta päättää yhtiökokous.

Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan. Yhtiövastiketta peritään, jotta voitaisiin kattaa asunto-osakeyhtiön pakolliset maksut. Tavanomainen kulutusperusteinen vastike on vesimaksu, jonka suuruus määräytyy jonkin yhtiöjärjestyksessä määritellyn perusteen, kuten huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän, huoneistokohtaisen mittauksen tai muun perusteen mukaan. (Edilex 2005, päivitetty 12.4.2005, viitattu 10.8.2008)

Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että osakkeenomistajan on itse huolehdittava joistakin tehtävistä ja näistä aiheutuvista maksuista (Kyläkallio ym. 2003, 581).

2.3.1 Hoitovastike ja hoitovastikkeen peruste

Hoitovastiketta ovat yhtiön osakkailtaan kiinteistön hoitomenoja varten perimät maksut. Hoitovastikkeilla katetaan muun muassa kiinteistön rakennusten ylläpidosta ja hoidosta sekä perusparannuksista ja uudistuksista aiheutuneita menoja, joilla kiinteistö ja rakennus saataan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia. Hoitovastikkeena kerätyillä varoilla ei voida kattaa rahoitus- ja erityisvastikkeilla katettavaksi tarkoitettuja menoja. (Kila, 12.4.2005, 7)

Vastikkeenmaksuperuste määrätään yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksestä voidaan muuttaa vain yhtiökokouksen päätöksellä. Maksuperusteena voi olla huoneiston pinta-ala, jyvitetty pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä. Useimmiten hoitovastiketta kuitenkin peritään huoneiston pinta-alan mukaan. Kun vastike määräytyy tällä tavoin, osakkaat ovat yhdenvertaisia maksuissaan. (Kyläkallio ym. 2003, 576-580)

Huoneistot voivat olla asunto-osakeyhtiöissä hieman eriarvoisia esimerkiksi sen mukaan, missä kerroksessa ne sijaitsevat tai mihin ilmansuuntaan huoneiston ikkunat avautuvat. Yhtiöjärjestyksessä voidaan ottaa huomioon tällainen eriarvoisuus, jolloin puhutaan yhtiövastikkeen jyvityksestä. Huoneiston jyvitetty pinta-ala on todellinen huoneisto-ala neliömetreissä kerrottuna huoneistokohtaisella kertoimella. Jyvityskerroin määräytyy asunnon koon ja sijainnin mukaan. Eriarvoisuuden huomioon ottaminen ei ole katsottu loukkaavan osakkaiden yhdenvertaisuutta. (Norri & Palsala 2002, 259)

2.3.2 Erityisvastike

ASOYL § 39 määrittelee erityisvastikkeen seuraavasti:

” Kun yhtiön kustannuksella päätetään suorittaa osakkeenomistajien hallinnassa oleviin huoneistoihin kohdistuva korjaus tai uudistus, josta kunkin huoneiston osalta saatava hyöty ja aiheutuva kustannus ovat yhtä suuret, yhtiökokous voi samalla päättää, että kunkin osakeryhmän omistaja maksaa toimenpiteen johdosta yhtiövastiketta yhtä paljon. Tällainen päätös kustannusten jakamisesta tasan voidaan tehdä vain, jos sitä kannattavat osakkeenomistajat, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.”

ASOYL § 39 määrittelemästä erityisvastikkeesta on kyse esimerkiksi silloin, kun jokaiseen asunto-osakeyhtiön huoneistoon asennetaan lämminvesivaraaja. Tällaisessa tapauksessa, kun menoja kertyy jokaiselle huoneistolle saman verran, voidaan nostettu lainapääoma jakaa yhtiökokouksen päätöksellä tasan huoneistojen kesken. Lainapääoman jakaminen huoneistokohtaisesti ei tosin ole kovin yleistä ja sitä harvoin käytetään.

2.3.3 Kulutusperusteinen vastike

Yleisin kulutusperusteinen vastike on yhtiöjärjestykseen perustuva vesimaksu. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä osakkeenomistajalle velvollisuus suorittaa yhtiölle esimerkiksi käytetystä vedestä korvaus. (Kila 12.4.2005, 7) Vesimaksun peruste määrätään yhtiöjärjestyksessä.

Muita kulutusperusteisia vastikkeita ovat muun muassa sähkö ja lämmitys. Yhtiöjärjestyksen mukaisista kulutusperusteisista vastikkeista tulee kuitenkin erottaa käyttökorvaukset, jotka ovat yhtiön käyttäjiltä perimiä korvauksia esimerkiksi saunavuoroista tai pesutuvan käytöstä. Nämä eivät ole luonteeltaan vastikkeita. (Kila 12.4.2005)

2.3.4 Rahoitusvastike

Rahoitusvastiketta tulee maksaa niiden osakkeenomistajien, jotka eivät maksa lainaosuuttaan kokonaan pois. Rahoitusvastiketta peritään asunto-osakeyhtiön nostaman lainanlyhennykseen sekä korkovelkaan. Esimerkiksi, jos asunto-osakeyhtiö päättää teettää parvekeremontin yhtiössään, niin silloin asunto-osakeyhtiö nostaa remonttia varten lainan ja lainan takia peritään rahoitusvastiketta niiltä osakkailta, jotka eivät maksaneet lainaosuuttaan pois. Nämä osakkaat lyhentävät asunto-osakeyhtiön nostamaa lainaa, joka nostetaan yleensä remontin valmistuttua.

Rahoitusvastike ja hoitovastike eroavat toisistaan siten, että hoitovastiketta peritään osakkaalta aina ja rahoitusvastiketta vain silloin, jos asunto-osakeyhtiössä on tehty jokin kunnostus, ja jos osakas ei ole maksanut lainaosuuttaan pois. Osakkeenomistajilta perittävillä hoitovastikkeilla asunto-osakeyhtiö maksaa muun muassa sähkölaskuja, kaukolämpölaskuja, vesilaskuja ja jätelaskuja. Rahoitusvastiketta peritään vain, jos asunto-osakeyhtiössä on tehty korjaustöitä ja nostettu lainaa urakan vuoksi. Osakkeenomistajat maksavat huoneistokohtaisen osuuden remontin kustannuksista rahoitusvastikkeella, joka on laskettu jokaiselle osakkaalle, jotka eivät ole maksaneet lainaosuuttaan pois osakelukumäärän tai huoneistokohtaisen neliömäärän mukaan.

Kilan yleisohjeessa (12.4.2005) todetaan, että asunto-osakeyhtiössä on mahdollista periä samanaikaisesti useita eri rahoitusvastikkeita lainojen hoitoa varten. Kullakin rahoitusvastikkeella katetaan kuitenkin vain kyseiseen vastikkeeseen kohdistuvia tapahtumia.

Rahoitusvastiketta peritään myös rakennusaikaisesta lainasta. Tällöin ei ole kyse remontista, vaan rakennusaikana nostetusta lainasta, jota osakkaat maksavat rahoitusvastikkeella tai lyhentävät sen kokonaan lainaosuussuorituksena.

2.4 Asunto-osakeyhtiön laskelmat

Lainaosuuksien ja hankeosuuksien kirjanpidollinen käsittely saattaa joskus johtaa asunto-osakeyhtiössä asuvat osakkaat ja vuokranantajaosakkaat eriarvoiseen asemaan. Jos lainaosuus- tai hankeosuussuoritukset ilmoitetaan asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa tulona, niin vuokranantajaosakkaat voivat vähentää maksamansa rahoitusvastikkeet verotuksessa. Lainaosuus- tai hankeosuussuoritukset voidaan myös rahastoida yhtiökokouksen päätöksellä, jolloin vuokranantajaosakkaat eivät voi vähentää maksamiaan rahoitusvastikkeita verotuksessa. Tällöin verottaja katsoo, että osakas tekee pääomasijoituksen, joka on verotuksellisesti osa huoneiston hankintahintaa. Asunto-osakeyhtiössä asuville osakkaille ei ole käytännön merkitystä, rahastoidaanko saadut suoritukset vai ovatko ne kirjanpidossa tulona. Asunto-osakeyhtiön päättäessä sijoittajille suotuisemman vaihtoehdon, on oltava tarkkana tuloksen kanssa, ettei se ylitä 30 euroa, sillä sen ylittävästä osasta verottaja vaatii osuutensa. (Taloussanomien 6.4.2008, päivitetty 6.4.2008, viitattu 18.9.2008)

Seuraavassa esitellään asunto-osakeyhtiön laskelmia. Tärkeitä asunto-osakeyhtiön laskelmia on muun muassa urakkalaskelma, lainaosuuslaskelma, hankeosuuslaskelma ja vastikerahoituslaskelma. Rahoituslaskelma on myös yksi asunto-osakeyhtiön laskelmista, mutta sitä käytetään harvemmin asunto-osakeyhtiöissä. Rahoituslaskelman teko on asunto-osakeyhtiössä va-

paaehtoista, jos se on pieni kirjanpitovelvollinen. Rahoituslaskelmaa tarvitaan asunto-osakeyhtiössä aika harvoin, joten siitä ei kerrota seuraavassa sen enempää.

2.4.1 Urakkalaskelma

Urakkalaskelman teko on vapaaehtoista asunto-osakeyhtiölle, joten se ei perustu lainsäädäntöön, mutta Etelämaan (2003, 108) mielestä laskelman informaatioarvo on jo riittävä syy sisällyttää näitäkin laskelmia tilinpäätökseen. Urakkalaskelmalla tarkoitetaan yhtiön teettämään korjaushankkeeseen liittyvien menojen sekä rahoituksen selvittämistä erillisellä laskelmalla. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 251)

Erityisen tärkeää urakkalaskelman teko on silloin, kun on kyse asunto-osakeyhtiön kokoon ja toimintaan nähden merkittävästä urakasta ja silloin, kun korjausurakan toteuttaminen jakautuu useammalle tilikaudelle. Urakkalaskelmat toimivat yhteenvetona teetetyn korjausurakan kustannusten ja rahoituksen toteutumisesta. (Etelämaa 2003, 108) Taulukko 1 on esimerkki urakkalaskelmasta.

Taulukko 1 Urakkalaskelma

Kustannukset:

Hankekustannus eli urakkasopimus	120 000 €
<ul style="list-style-type: none"> • lisätyöt • valvonta, suunnittelu 	

Yhteensä	120 000 €
----------	-----------

Rahoitus:

Hankeosuudet (kertasuoritukset)	84 000 €
Lainojen nostot	36 000 €

Yhteensä	120 000 €
----------	-----------

Lainannostokuluja on yhteensä 1000 euroa. Lainannostokulut veloitetaan tässä tapauksessa nostettavasta lainasta, jolloin asunto-osakeyhtiö saa pankkitililleen rahaa 35 000 euroa. Toisessa tapauksessa lainannostokulut olisi voinut huomioida jo kustannuksina laskettaessa eli silloin kustannuksiksi olisi tullut yhteensä 121 000 euroa. Rahoitus olisi silloin laskettu 121 000 eurolle.

Esimerkki tapauksessa, jossa lainannostokulut veloitetaan nostettavasta lainasta, puuttuva osa 1000 euroa peritään ”velallisilta” osakkailta rahoitusvastikkeessa ja lainannostokulut esitetään tällöin rahoitusvastikejälkilaskelmassa kuluna.

2.4.2 Lainaosuuslaskelma ja lainaosuussuoritukset

Kila (12.4.2005) määrittelee lainaosuuslaskelman seuraavasti: ”Lainaosuuslaskelmalla tarkoitetaan laskelmaa, jolla määritellään osakkaalle kuuluva osuus yhtiön pankki- tms. lainasta. Laskelma on laadittava aina, kun yhtiö ottaa lainaosuussuorituksia osakkailta vastaan.” Lainaosuuden olemassaolo edellyttää, että asunto-osakeyhtiöllä on lainaa pankista tai muusta rahoituslaitoksesta. Asunto-osakeyhtiön ostoveloista tai esimerkiksi ennakkomaksuista ei makseta lainaosuutta. (Etelämaa 2003, 120)

Asunto-osakeyhtiöissä osakkaalla on usein mahdollisuus maksaa lainaosuutensa pois. Lainaosuuden poismaksuajasta määrätään yleensä yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokous on päättänyt tietyn ajankohdan. Osakas ei siis voi maksaa lainaosuuttaan milloin haluaa. Osakkaan on maksettava lainaosuutensa pois kerralla kokonaisuudessaan, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin todeta. (Peltola, 1992, 152-153) Yhtiöjärjestyksessä on lisäksi mainittava, että osakkaalla on oikeus maksaa lainaosuutensa pois. Jos lausuntoa yhtiöjärjestyksessä ei ole, tulee yhtiöjärjestyksestä muuttaa siten, että lainaosuussuoritus mahdollistuu, jotta asunto-osakeyhtiö voi vastaanottaa lainaosuussuorituksia osakkailta. (ASOYL § 5, momentti 1)

ASOYL § 5 momentissa 1 todetaan, että osakas on velvollinen maksamaan asunto-osakeyhtiölle yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan. Näin ollen, jos yhtiöjärjestyksessä ei ole mainintaa rahoitusvastikkeesta ja sen maksuperusteesta, niin asunto-osakeyhtiö ei saa periä osakkailta rahoitusvastiketta. Kun yhtiöjärjestyksessä on pykälä rahoitusvastikkeen perimisestä, silloin yhtiöjärjestyksessä pitäisi myös olla pykälä lainaosuuksien maksamisestakin, jolloin lainaosuussuoritusten vastaanottaminen mahdollistuu.

Jos asunto-osakeyhtiön osakas haluaa suorittaa lainaosuutensa pois, osakkaalle on laadittava huoneistokohtainen lainaosuuslaskelma. Lainaosuuslaskelmasta täytyy ilmetä se, kuinka paljon osakkaat ovat maksaneet rahoitusvastikkeita ja millainen on korkorasitus lainanmaksupäivänä. Kun selvitetään osakkaan lainaosuutta, ensin täytyy selvittää yhden osakkeen osuus. Kun osakas suorittaa lainaosuutensa pois, liitetään lainaosuuslaskelma suorituksen todentavan tositteen liitteeksi. Kun osakas on suorittanut lainaosuutensa pois kokonaisuudessaan, hänen ei tarvitse maksaa jatkossa rahoitusvastiketta siitä lainasta, josta osakas on maksanut lainaosuutensa pois.

Lainaosuuslaskennan suorittamisesta vastaa isännöitsijä, mutta kuitenkin viime kädessä hallitus. Väärin suoritettu lainaosuuslaskenta voi johtaa muun muassa väärään lainaosuuteen, osakkaiden eriarvoiseen asemaan tai väärään lunastushintaan. (Peltola 1992, 154)

Lunastuslauseke voi olla sisällytettyinä yhtiöjärjestyksessä. On siis aina syytä tarkistaa, onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke. Lunastusoikeus voi antaa asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalle tilaisuuden ostaa kyseiset osakkeet ostajan ja myyjän sopimaan hintaan. Osakkeiden luovuttamista on siis mahdollista rajoittaa lunastuslausekkeella, joka on oltava nähtävissä yhtiöjärjestyksessä. Osakkeiden lunastusoikeus syntyy silloin, kun osakkeet siirtyvät yhtiön ulkopuoliselle omistajalle. Tästä siirrosta tai lunastustarjouksesta tulee ilmoittaa yhtiön hallitukselle, joka sitten ilmoittaa siitä eteenpäin osakkaille. (Kookas 2008, viitattu 14.9.2008)

Lainaosuuslaskelma on tehtävä niin selkeästi ja yksiselitteisesti, että sen luvut on helposti tarkastettavissa kirjanpitoon sekä osakkaalla on helppo varmistua, että maksettava lainaosuus on oikein. Lisäksi tilintarkastuksessa on ehdottomasti tarkistettava, että kaikki lainaosuussuoritukset on välittömästi käytetty asunto-osakeyhtiön lainanlyhennyksiin. (Peltola 1992, 154-155) Maksuperusteena käytetään yleensä osakkeiden lukumäärää, jyvitettyä huoneiston pinta-alaa tai huoneiston pinta-alaa.

Rahoitusvastikeyli- tai alijäämä on myös huomioitava lainaosuuslaskennassa. Jos osakkaat ovat maksaneet rahoitusvastiketta liian paljon, tämä pienentää osakkaan lainaosuutta ja, jos osakkaat ovat maksaneet vastiketta liian vähän, tämä vaikuttaa korotetusti osakkaan lainaosuuteen.

Esimerkki: Lainapääoma olisi 200 000 euroa ja osakkeita on yhteensä 1000 kappaletta, niin lainaosuus per osake olisi 200 euroa. Osakas omistaa 100 kappaletta osakkeita ja asunto-osakeyhtiöllä on ylijäämää 8,00 euroa per osake, niin silloin osakkaan lainaosuus olisi $100 \times 200 = 20\,000$ euroa, josta vähennetään ylijäämä $100 \times 8,00 = 800$ euroa, jolloin lopullisen lainaosuuden määrä olisi 19 200 euroa. (Etelämaa KPT II 2007)

Lainaosuuslaskennassa on myös huomioitava vastiketuetot ja korkokulut suoriteperusteisesti. Lisäksi täytyy huomioida lainasta vastaavien osakkeiden muutokset sekä vastikkeiden muutokset. Laskelmien viimeinen korkopäivä riippuu ajankohdasta, jolloin osakassuorituksella lyhennetään lainaa. (Etelämaa KPT II 2007)

Esimerkki: osakas maksaa lainaosuutensa pois 31.1.2008, jolloin osakkaan lainaosuussuorituksella asunto-osakeyhtiö lyhentää lainaa 31.3.2008, joka on lainanlyhennyssuunnitelman mukainen lyhennyspäivä. Lainaosuuslaskelmassa huomioidaan korko todelliseen lainanlyhennyspäivään eli 31.3.2008 saakka. (Etelämaa KPT II 2007)

Selvitetään yllä oleva esimerkki. Osakkaalle on tehty lainaosuuslaskelma maaliskuun viimeiseen päivään, jolloin osakkaat saavat maksaa lainaosuutensa pois, mutta osakas maksaakin jo tammikuun viimeinen päivä, kaksi kuukautta etukäteen. Lainaosuuslaskelmassa on laskettu korko maaliskuun viimeiseen päivään eli osakas on maksanut korkoja silloin liikaa kahdelta kuukaudelta. Tällöin osakkaalle täytyy laskea kahdelta kuukaudelta korkorasituksen erotus ja hyvittää summa osakkaalle. Tämä taas tuo lisätöitä lainaosuuslaskelman tekijälle. Toisaalta lainaosuuslaskelmassa lukee, että lainaosuus on maksettava eräpäivänä ja lainaosuuslaskelma tehdään yleensä vasta kaksi viikkoa eräpäivää aikaisemmin. Tällöin osakkaan tulisi maksaa summa vasta eräpäivänä, niin kuin hänelle on kerrottu, joten ei ole välttämättä lainaosuuslaskelman tekijän velvoite palauttaa korkoa, koska asiasta on kerrottu osakkaalle laskussa.

Yleinen sääntö on kuitenkin, että asunto-osakeyhtiön täytyy lyhentää lainaosuutta viipymättä osakkaan lainaosuussuorituksen jälkeen, jos lainasopimuksessa ei toisin todeta. Tämä käytäntö on sen takia, koska korkopäivät venyisivät muuten turhan pitkiksi. Korkopäivien määrä on tarkistettava lainasopimuksesta.

Yhtiöjärjestyksessä määrätään ajankohta, milloin osakas saa maksaa lainaosuutensa kokonaan pois, osakas siis ei voi maksaa lainaosuuttaan pois milloin haluaa. Yleensä lainaosuuden voi maksaa joka kuukauden viimeinen päivä tai kaksi kertaa vuodessa.

Etelämaa (2003, 149) toteaa, että käytettyjen yhtiöjärjestyslausumien mukaan lainaa täytyy lyhentää heti asunto-osakeyhtiön vastaanotettua osakassuorituksen. Osakkaan maksamalla lainaosuudella täytyy viipymättä lyhentää lainaa, mutta viimeistään samassa yhteydessä, kun lainaa lainanlyhennyssuunnitelman mukaan seuraavan kerran lyhennetään. Osakassuoritus täytyy tilittää heti pois asunto-osakeyhtiön tililtä korkojen takia. Jos raha on kauan asunto-osakeyhtiön tilillä, siitä aiheutuu paljon korkokuluja. Tämän vuoksi osakassuoritukset täytyy tilittää välittömästi, kun raha on tullut tilille.

Lainanantajan kanssa käytävissä neuvotteluissa täytyy ottaa esiin osakkaan mahdollisuus velkaosuuden poismaksuun sekä samalla sopia menettelytavat osakassuorituksilla tapahtuville niin sanotuille ylimääräisille lainanlyhennyksille. Tämän perusteella tulee lainaneuvotteluiden lähtökohtana olla, että lainaa voitaisiin lyhentää heti, kun osakas on suorittanut osuutensa asunto-osakeyhtiön tilille. (Etelämaa 2003, 149)

Kun asunto-osakeyhtiö sitten lyhentää lainaa osakassuorituksen vuoksi, summa ei välttämättä ole sama, kuin mitä osakas on maksanut. Osakkaalle tehdään lainaosuuslaskelma, josta selviää, paljonko on osakkaan velallisten osakkeiden tai neliöiden osuus laskentahetkellä kyseisestä rahoitusvastikkeella katettavasta lainasta. Toiseksi selvitetään pääomarahojen jälkilaskennan yli- tai alijäämä. Yli- tai alijäämä tarkoittaa sitä, ovatko laskentahetkeen saakka perityt

rahoitusvastikkeet ja muut pääomatulot riittäneet velkaosuuslaskelmassa huomioonotettujen lainan hoitomenojen kattamiseen (Etelämaa 2003, 151).

Asunto-osakeyhtiön lyhentäessä osakassuoritusta, laskelmaan ei oteta yli- tai alijäämää mukaan, vaan jaetaan lainapääoma lainaosuuskertoimella eli sen hetkisten rahoitusvastiketta maksavien osakemäärien tai pinta-alojen mukaan ja tämän jälkeen summa jaetaan kyseisen osakkaan pinta-alalla tai osakelukumäärällä, jolloin saadaan velkaosuus per osake tai neliö.

Taulukossa 2 nähdään esimerkki siitä, mitä lainaosuuslaskelma sisältää. Laskelma on esimerkiksi Kilan (12.4.2005) liitteistä.

Taulukko 2 Lainaosuuslaskelma

x.x.200x

TILIKAUDEN TUOTOT X.X.200X asti

Pääomavastikkeet	0,00	
Lainaosuussuoritukset	0,00	
Muut tuotot	0,00	0,00
	<hr/>	

TILIKAUDEN KULUT X.X.200X asti

Korkokulut	0,00	
Muut rahoituskulut	0,00	
Lainanlyhennykset	0,00	- 0,00
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ TILIKAUDELTA	<hr/>	+/- 0,00

EDELLISELTÄ TILIKAUDELTA SIIRTYVÄ

PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00
---------------------------	--	----------

LAINAPÄÄOMA X.X.200X		0,00
LAINARASITUS YHTEENSÄ	<hr/>	0,00

LAINASTA VASTAAVAT YKSIKÖT (os/m²) 0 kpl

LAINARASITUS PER VELALLINEN YKSIKKÖ 0,00

HUONEISTON LAINAOSUUS

os/m² x lainarasitus/yksikkö 0,00

(Kila, 12.4.2005 LIITE 7)

2.4.3 Hankeosuuslaskelma ja hankeosuussuoritukset

Hankeosuuslaskelmalla tarkoitetaan laskelmaa, jolla määritellään osakkaalle kuuluva osuus asunto-osakeyhtiön tietystä investointihankkeesta. Ensin arvioidaan hankkeesta aiheutuvien menojen määrä, jonka jälkeen lasketaan kuinka paljon hankkeen rahoittamiseksi tarvitaan osakkaiden rahoitusvastuulla olevia varoja. Tästä määrästä lasketaan osakkaalle kuuluva hankeosuus. Hankeosuuden osakas voi suorittaa kerralla tai osakas voi valita maksettavakseen rahoitusvastikkeen. Asunto-osakeyhtiö rahoittaa loppusumman lainalla ja perii rahoitusvastiketta niiltä osakkailta, jotka eivät maksaneet hankeosuuttaan pois. Rahoitusvastikkeen tarkoituksena on, että velalliset osakkaat lyhentävät asunto-osakeyhtiön nostamaa lainaa maksamalla rahoitusvastiketta asunto-osakeyhtiölle. (Kila, 12.4.2005, 9)

Hankeosuuslaskelma on laadittava silloin, kun osakkailla on mahdollisuus valita osuutensa maksutapa. Kilan yleisohjeessa (12.4.2005) sanotaan, että osakkailla voi olla yhtiökokouksen päätöksen perusteella mahdollisuus suorittaa oma osuutensa hankkeesta ennen hankkeen aloittamista tai sen alkuvaiheessa, jolloin tätä osaa menoista asunto-osakeyhtiö ei rahoita vieraalla pääomalla. Tässä poiketaan lainaosuudesta, sillä osakas voi suorittaa lainaosuutensa pois lainaosuuslaskennassa vasta, kun urakka on valmis, ja on laskettu, paljonko osakkailta täytyy periä urakkaa varten vastiketta. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 250)

Yhtiön perimän hankeosuussuorituksen tulee perustua hankeosuuslaskelmaan. Näin varmistetaan, että osakkaiden yhdenvertaisuus toteutuu hankkeen rahoituskuluja jaettaessa. Hankeosuuslaskelma liitetään osuussuorituksen todentavan tositteen liitteeksi. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 251)

Yhtiöjärjestysmääräyksellä tai yhtiökokouksen päätöksellä hankeosuussuoritukset käsitellään osakkaan asunto-osakeyhtiöön tekemänä pääomasijoituksena eli rahastoidaan. Tällöin osakkaalta tuleva suoritus ei ole asunto-osakeyhtiölle tuloa, vaan oman pääoman lisäystä. Jos osakas on antanut lupauksen hankeosuutensa suorittamisesta, mutta laiminlyönyt näin syntyneen maksuvelvollisuutensa, tulee tulo jaksottaa sitoumuksen perusteella suoriteperusteisesti niiden tilikausien tuotoksi, jolle se kohdistuu. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 251)

2.4.4 Vastikerahoituslaskelma

Kilan yleisohje 12.4.2005 määrittelee vastikerahoituslaskelman seuraavasti: ”Asunto-osakeyhtiön on toimintakertomuksessaan annettava tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastiketta voidaan periä eri tarkoituksiin eri tavalla (ASOYL 72 §). Säännöksen tarkoitus on osakkaiden yhdenvertaisuuden toteuttaminen, pitämällä erillään eri tarkoituksiin perityt varat. Käytännössä selvitys annetaan erillisellä laskelmalla vastikkeiden käytöstä eli niin sanotulla vastikerahoituslaskelmalla. Vastikerahoituslaskelma tulee laatia kaikissa useamman osakkaan omistamissa keskinäisissä yhtiöissä, joissa peritään samanaikaisesti eri tarkoituksiin vastikkeitä.”

Vastikerahoituslaskelman tarkoituksena on varmistaa, että esimerkiksi hoitokuluihin tarvittavat varat on katettu osakkaiden hoitovastikkeista, pyrkimyksenä on siis turvata osakkaiden yhdenvertaisuus. Tämä on tärkeää, sillä jos esimerkiksi osakkailta peritään rahoitusvastiketta, niillä varoilla täytyy lyhentää asunto-osakeyhtiön lainaa eikä saa maksaa esimerkiksi asunto-osakeyhtiön sähkölaskuja.

Etelämaa (2003, 14) toteaa, että asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 72 §:stä johtuen jokaisesta peritystä vastikkeesta tulee antaa oma selvityksensä. Esimerkiksi, jos asunto-osakeyhtiössä on kolme eri lainaa ja joudutaan perimään kolmesta eri lainasta rahoitusvastiketta, yhtiön on sisällytettävä tilinpäätökseen kolme erillistä vastikerahoituslaskelmaa.

Vastikerahoituslaskelma on laaja-alainen ja, koska tavoitteena on antaa osakkaalle tuloslaskelmaa ja tasetta selkeämpi kuva asunto-osakeyhtiön rahoitusasemasta ja vastikeperinnän riittävydestä, on suositeltavaa sisällyttää vastikerahoituslaskelma tilinpäätökseen myös niissä asunto-osakeyhtiöissä, joissa peritään vain hoitovastiketta. (Etelämaa 2003, 13-14)

Tuloslaskelma- ja tasekaavasta on vaikeaa ja ehkä mahdotontakin selvittää rahankäyttöä tilikauden aikana hoito- ja pääomapuolelta. Vastikerahoituslaskelmalla on mahdollista vuoden lopussa tarkastella vastikelajeittain, onko syntynyt ali- tai ylijäämää eli onko kerätty osakkailta rahaa liian paljon vai liian vähän. (Alanen & Vuorenlusta 2007, 248)

Talousarvio tehdään vastikerahoituslaskelman pohjalta, jotta pystytään arvioimaan, paljonko osakkailta täytyy periä tietynlaisia vastikkeitä tiettyihin remontteihin. Vastikerahoituslaskelmassa huomataan myös, että onko vastikkeitä kerätty osakkailta riittävästi. Esimerkiksi, jos yhtiöllä on hoitovastikealijäämää, niin vastiketta on peritty liian vähän, joten hoitovastiketta täytyy korottaa seuraavassa talousarviossa. Jos asunto-osakeyhtiö perii osakkailtaan vain yhtä vastiketta, vastikerahoituslaskelmaa ei tarvitse tehdä.

Vastikerahoituslaskelman täsmäytys taseeseen täytyy aina tehdä. Koska vastikerahoituslaskelmat ovat rinnastettavissa rahoituslaskelmiin, on laskelmien tulokset täsmäytettävissä taseeseen. Vastikerahoituslaskelmien yhteistulos kertoo asunto-osakeyhtiön lyhytaikaisen rahoitusaseman yhteensä. (Etelämaa KPT II 2007) Taulukossa 3 vastikerahoituslaskelma on esimerkki siitä, miten Kilan yleisohje (12.4.2005) ohjeistaa vastikerahoituslaskelman tekemisen.

Taulukko 3 Vastikerahoituslaskelma

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	0,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00
Vuokrat	0,00
Käyttökorvaukset	0,00
Omaisuuksien myyntituotot	0,00
Muut kiinteistön tuotot	0,00
Korkotuotot	0,00
Osinkotuotot	0,00
Muut rahoitustuotot	0,00
Satunnaiset tuotot	0,00

Luottotappiot ja oikaisuerät	+/- 0,00	0,00
------------------------------	----------	------

HOITOKULUT

Hoitokulut	0,00	
Korkokulut	0,00	
Muut rahoituskulut	0,00	
Satunnaiset kulut	0,00	
Välittömät verot	0,00	
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	0,00	
Lainojen lyhennykset	0,00	
		- 0,00
		<u>0,00</u>

HANKEOSUUSUORITUKSET	0,00
----------------------	------

LAINOJEN NOSTOT	0,00
-----------------	------

OSAKEPÄÄOMAN KOROTUS	0,00
----------------------	------

RAHASTOJEN LISÄYS	0,00
-------------------	------

OSAKKEIDEN LUNASTAMINEN	- 0,00
-------------------------	--------

HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	+/- 0,00
--------------------------	----------

EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄ- MÄ		+/- 0,00	
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00	
ERITYSVASTIKETUOTOT			
Erityisvastikkeet	0,00		
Muut tuotot	0,00		0,00
ERITYISVASTIKEKULUT			
Hoitokulut	0,00		
Korkokulut	0,00		
Muut kulut	0,00		
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	0,00		
Lainojen lyhennykset	0,00	- 0,00	
			<u>0,00</u>
HANKEOSUUSSUORITUKSET (erityisvastike)		0,00	
LAINOJEN NOSTOT (erityisvastike)		0,00	
RAHASTOJEN LISÄYS		0,00	
ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00	
EDELLISTEN TILIKAUSIEN ERITYISVASTIKEJÄÄMÄ		+/- 0,00	
SIIRTYVÄ ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00	
PÄÄOMATUOTOT			
Pääomavastikkeet	0,00		
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	0,00		
Lainaosuussuoritukset	0,00		
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	0,00		0,00
PÄÄOMAKULUT			
Korkokulut	0,00		
Muut rahoituskulut	0,00		
Lainojen lyhennykset	0,00		
Lainaosuuslyhennykset	0,00	- 0,00	
			<u>0,00</u>
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00	
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ		+/- 0,00	

SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00
KOKONAISJÄÄMÄ		<u>+/- 0,00</u>
TARKISTUS KIRJANPITOON		
Hoitovastikeyli/alijäämä		+/- 0,00
Erityisvastikeyli/alijäämä		+/- 0,00
Pääomavastikeyli/alijäämä		+/- 0,00
Kokonaisjäämä		<u>+/- 0,00</u>
Rahoitusomaisuus		0,00
- Lyhytaikainen vieras pääoma	0,00	
./.. Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	- 0,00	- 0,00
Taseen rahoitusasema	<u> </u>	<u>+/- 0,00</u>
	Erotus	0,00

(Kila 12.4.2005, LIITE 4)

3 CASE: Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy

3.1 Yrityksen perustiedot

Tämä osio pohjautuu isännöitsijä Juhani Nordlundin haastatteluun, joka käytiin 8.8.2008.

Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy on palvellut Hyvinkäällä jo vuodesta 1978. Juhani Nordlund on ollut yrityksessä isännöitsijänä vuodesta 1991 alkaen. Hän on toiminut isännöitsijänä jo vuodesta 1972 muussa yrityksessä, mutta vuoteen 1995 saakka päälliketoimena oli kiinteistöhuolto. Vuonna 2007 Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy:n liikevaihto oli 327.000 euroa.

Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy:ssä työskentelee tällä hetkellä viisi työntekijää, sekä isännöitsijä Juhani Nordlund itse. Yrityksessä työskentelee kaksi isännöitsijää, kaksi henkilöä vastaa yrityksen kirjanpidosta, yksi hoitaa vuokravaltontaa ja rahaliikennettä sekä yksi projekti-työntekijä, joka tekee tällä hetkellä asunto-osakeyhtiöille huoltokansioita.

Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy isännöi tällä hetkellä 68 asunto-osakeyhtiötä. Kesällä 2008 yritykselle tuli isännöintiin 10 uutta asunto-osakeyhtiötä. Juhani Nordlund isännöi Hyvinkäällä, Jokelassa, Rajamäellä sekä Nurmijärven kirkonkylässä. Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy:n suurimmissa isännöimissä asunto-osakeyhtiöissä on noin 60 huoneistoa.

Saman alan kilpailijoita on Hyvinkäällä paljon, joten kilpailu on isännöintialalla kovaa. Suurimmat kilpailijat koon perusteella ovat kuitenkin Karimak Oy sekä SKV isännöinti.

Isännöintiin kuuluvat tehtävät ovat asunto-osakeyhtiöstä riippuen sopimusperusteisia. Isännöitsijätoimiston kanssa voidaan sopia, mitkä tehtävät kuuluvat isännöitsijän kuukausihintaan. Usein isännöintipalveluun luetaan kuuluvaksi hallinto ja tekniikka. Hallinnollisia asioita ovat esimerkiksi vuokra- ja kiinteistövalvonta, kirjanpito, laskujen maksu, kiinteistön ylläpidon valvonta ja järjestäminen. Teknillisiä ovat kiinteistön huolto ja korjaukset sekä saneeraukset, joihin luetaan lainojen hoito. Lisäksi tekniseen puoleen kuuluvat asukashäiriötilanteiden hoitaminen, auto-paikat, saunavuorot, pesutupamaksut sekä asukasrekisteri. Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy:ssä hoidetaan kirjanpito sisäisesti.

Kun Juhani Nordlundilta kysyttiin siitä, ymmärtävätkö osakkaat tarpeeksi hyvin laskelmien tarkoituksen, hän vastasi kieltävästi. Nordlundin mielestä osakkaiden oma mielenkiinto kiinteistön hoitoon on pienentynyt ja sitä myöten yhtiökokouksessa osallistujamäärä on laskenut. Tämä on Nordlundin mielestä valitettavaa, sillä osakkailla on täysi päätäntävalta siitä, mitä yhtiökokouksessa päätetään, ja jos paikalla on vain esimerkiksi kolme osakasta, he voivat yhdessä isännöitsijän kanssa päättää suuristakin remonteista. Näin ollen olisi toivottavaa, että osallistujamäärä yhtiökokouksissa nousisi ja päätöksiä tehtäisiin yhdessä kaikkien osakkaiden äänet huomioonottaen.

Haastattelussa kysyttiin isännöitsijältä myös siitä, kumpaa laskelmaa käytetään useammin, lainaosuuslaskelmaa vai hankeosuuslaskelmaa. Nordlundin mielestä lainaosuuslaskelma on suosittu vaihtoehto. Hankeosuuslaskelma on harvinaisempi ainakin Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy:ssä. Suuremmat isännöitsijäpalvelut saattavat suosia enemmän hankeosuuslaskelmaa, mutta pienemmissä yrityksissä suosittu vaihtoehto on lainaosuuslaskelma. Hankeosuuslaskelman teko ovat työläämpää varsinkin, jos kyseessä on suuri asunto-osakeyhtiö ja osakkeenomistajia on paljon.

3.2 Yrityksen toimiala

Isännöitsijän työnkuvaan kuuluu asunto-osakeyhtiöiden hallinnolliset tehtävät, taloudelliset tehtävät sekä tekniset tehtävät. Isännöitsijällä on monta vastuullista ja haastavaa tehtävää asunto-osakeyhtiössä. Isännöitsijä on asunto-osakeyhtiön operatiivinen johtaja, jonka tarkoituksena on johtaa asunto-osakeyhtiötä hallituksen ja yhtiökokouksen antamien ohjeiden mukaisesti. (Suomen Isännöintiliitto ry 2008, viitattu 21.7.2008)

Isännöitsijä on asunto-osakeyhtiön toimitusjohtaja, jonka tärkeimpänä tehtävänä on hallituksen ja yhtiökokouksen ohjeiden mukaisesti hoitaa asunto-osakeyhtiöiden juoksevaa hallintoa. Isännöitsijä huolehtii asunto-osakeyhtiöiden huoltotehtävistä ja vuokrauksista, sekä niihin

liittyvistä sopimuksista. Isännöitsijä voi myös palkata ulkopuolista apua esimerkiksi huoltotöihin tai taloushallintoon. Isännöitsijä valvoo myös asunto-osakeyhtiöiden taloudellisia tehtäviä. (Elo Service Oy 2002, viitattu 21.7.2008)

Isännöitsijä tekee asunto-osakeyhtiön talousarvion sekä valvoo asukkaiden tai osakkaiden vastikkeiden maksua. Lisäksi isännöitsijän täytyy saada valmiiksi tilinpäätökset yhtiöjärjestyksen määräämässä ajassa. Isännöitsijä valvoo myös asunto-osakeyhtiön maksuvalmiutta ja on asunto-osakeyhtiön yhteyshenkilö rahoituslaitoksiin. Teknillisissä tehtävissä isännöitsijän on määrä seurata asunto-osakeyhtiön veden, lämmön sekä sähkön kulutusta ja esittää hallitukselle ja/tai yhtiökokoukselle, mikäli asunto-osakeyhtiössä on tarve tehdä suurempia korjauksia mihin vuosittaisessa talousarviossa on päädytty. (Elo Service Oy 2002, viitattu 21.7.2008)

Suomessa on yhteensä noin 800 isännöitsijäyrittystä ja päätoimisena isännöitsijänä Suomessa toimii noin 2500 isännöitsijää. Isännöintiala on hyvin järjestäytynyt Suomen Isännöintiliittoon, joka on isännöintitoimialan ainoa edustaja Suomessa. Isännöintiliiton jäsenet johtavat noin 35 000 asunto-osakeyhtiötä eli yli miljoonan suomalaisen kotia ja omaisuutta. (Suomen Isännöitsijäliitto ry 2008, viitattu 21.7.2008)

Hyvä isännöitsijä on aktiivinen ja oma-aloitteinen sekä on sitoutunut asunto-osakeyhtiön hoitoon. Isännöitsijä toimii aina asunto-osakeyhtiön edun mukaisesti, rutiinityöt hän hoitaa nopeasti ja keskittyy olennaisiin asioihin sekä tietenkin isännöitsijältä saa aina ystävällistä palvelua kiireestä huolimatta.

3.3 As Oy Päivänsäteen julkisivuremontti ja saunaremontti

As Oy Päivänsäteenä päätettiin yhtiökokouksessa aloittaa julkisivuremontti ja saunaremontti keväällä 2008. Lainaa päätettiin nostaa keväällä 2008 yhteensä 80 000,00 euroa. Lainaa nostettiin sitä mukaan, kun remonttilaskuihin tarvittiin. Laina ei kuitenkaan riittänyt loppujen lopuksi koko remonttiin, vaan jouduttiin pitämään elokuussa ylimääräinen yhtiökokous, jossa päätettiin nostaa lisälainaa 25 000,00 euroa.

As Oy Päivänsäteen julkisivuremontti valmistui sovituskaulussa elokuussa 2008. As Oy Päivänsäteen yhtiöjärjestyksessä määrätään rahoitusvastikkeen maksuperusteeksi osakkeiden lukumäärä.

3.3.1 As Oy Päivänsäteen julkisivu- ja saunaremontin kulku

Ennen remontin alkua pyydettiin tarjouksia eri yrityksistä tekemään As Oy Päivänsäteen urakkaa. Kun asunto-osakeyhtiön hallitus hyväksyi tarjoukset, sen perusteella pystyttiin tekemään urakkalaskelma. As Oy Päivänsäteen julkisivuremonttiin nostettiin lainaa yhteensä 80 000,00 euroa urakkalaskelman pohjalta. Laina-ajaksi sovittiin seitsemän vuotta, joten ensimmäisen vuoden lyhennys olisi tällöin 11 428,57 euroa (80 000,00 euroa / 7vuotta). Ensimmäisen vuoden korko arvioitiin 5,5 % eli ensimmäisenä vuonna korko olisi $80\,000 \times 0,055 = 4\,400$ euroa. Rahoitusvastike kuukaudessa olisi tällöin 0,132 euroa/osake ja osakkaan halutessa maksaa lainaosuutensa pois, kertamaksu olisi 8,00 euroa/osake. As Oy Päivänsäteessä on yhteensä 10 000 osaketta.

Taulukossa 4 rahoitettava osuus on enemmän kuin As Oy Päivänsäde on nostanut lainaa. Hallituksen päätöksellä ylimenevä summa, As Oy Päivänsäteessä siis 1 549,85 euroa, katetaan hoitovastikkeella, jos saman vuoden talousarviossa on esimerkiksi hoitoylijäämää. Jos talousarvio näyttää siltä, että ei pystytä kattamaan ylimenevää summaa ylijäämällä, silloin kutsutaan ylimääräinen yhtiökokous koolle ja päätetään yhtiökokouksessa, miten ylimenevä summa rahoitetaan.

Hallitus on päättänyt kokouksessaan ennen urakan aloittamista, että lainaa nostetaan 80 000,00 euroa, joten silloin isännöitsijä ei saa nostaa lisälainaa ilman hallituksen lupaa. Lisälaina olisi tällaisessa tapauksessa muutenkin liian kallis kaikkine kuluineen, koska ylimenevä summa on vain 1 549,85 euroa.

Taulukko 4 As Oy Päivänsäteen alkuperäinen remonttilaskelma

AS OY PÄIVÄNSÄDE		
JULKISIVUREMONTTI		
Urakkahinta		79 949,85
Suunnittelu ja valvonta		4 000,00
Lisätyöt		6 600,00
Tämän vuoden talousarviosta		- 9 000,00
Rahoitettava osuus		<u>81 549,85</u>
Laina pääoma		<u>80 000,00</u>
Laina-aika 7 vuotta	1 vuoden lyhennys	<u>11 428,57</u>
Korko 1 vuonna	5,5 %	<u>4 400,00</u>
Yhteensä 1 vuonna		<u>15 828,57</u>
Rahoitusvastike /kk/osake		0,132
Kertamaksu/ osake		8,000

Huomattiin kuitenkin nopeasti, että nostettu laina ei tule riittämään As Oy Päivänsäteen remonttiin, sillä saunaremontti toi yllättäviä lisätöitä. As Oy Päivänsäteen saunasta löytyi kosteutta, joten sitä jouduttiin kuivattamaan, joka taas toi lisäkustannuksia kunnostukseen. Tehtiin uusi urakkalaskelma, johon lisättiin lisätöistä aiheutuneet ylimääräiset kustannukset. Tällä laskelmalla nähtiin (taulukko 5), kuinka paljon loppujen lopuksi asunto-osakeyhtiön tarvitsi nostaa lisälainaa.

Taulukko 5 As Oy Päivänsäteen urakkalaskelma

AS OY PÄIVÄNSÄDE

JULKISIVUREMONTTI

Julkisivuremontti tarjouksen mukaan		53 600,00
+ Lisätyöt, tarjouksessa	4 936,40	
	5 125,53	10 061,93
+ Maali, omatoimiseen maalaukseen		1 283,69
+ Muut julkisivun työt, eri tekijöitä		1 245,00
+ Maksetut palkat ja sivukulut		2 070,71
+ Valvonta		5 123,71
		73 385,04

SAUNAREMONTTI

Saunaremontti tarjousten mukaan		13 679,75
		12 670,10
+ Muut saunanremonttityöt, eri tekijöitä		15 104,76
		41 454,61

JULKISIVU JA SAUNAREMONTTI YHTEENSÄ **114 839,65**

RAHAT JULKISIVUREMONTTIIN

Vastikelaskelma tp 2007		
	ylijäämää	1 320,00
Talousarvio 2008:	Julkisivuremontti	9 000,00
Lainavaltuus		80 000,00
Remonttiin kerätyt rahat		90 320,00

Alijäämää

- 24 519,65

Julkisivuremontin kustannuksiin kului rahaa yhteensä 73 385,04 euroa ja saunaremonttiin yhteensä 41 454,61 euroa eli yhteensä 114 839,65 euroa. Remontin kustannukset ylittyivät lähes 25 000,00 euroa. Ylimenevät kustannukset johtuivat lisätöistä, joita tuli odottamaton määrä. Lisätyöt olivat peräisin saunaremontissa ilmenneestä kosteusvauriosta.

Urakkalaskelmasta havaittiin, että As Oy Päivänsäde tarvitsi lisälainaa, joten päätettiin pitää ylimääräinen yhtiökokous. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa osakkaat päättivät nostaa asunto-osakeyhtiölle lisälainaa 25 000,00 euroa. Vaikka As Oy Päivänsäde joutui nostamaan lisälainaa, asunto-osakeyhtiöllä ei ole kahta erillistä lainaa, vaan vain yksi laina. Lainaa nostettiin kerralla yhteensä 105 000,00 euroa, jolla maksettiin edellinen laina 80 000,00 euroa kokonaan pois.

Kun remontti oli valmis ja kaikki remonttilaskut olivat tulleet, pystyttiin tekemään lopullinen laskelma ja laskea osakkaille heidän osuutensa remontin kustannuksista. Rahoitusvastikkeen maksuperuste on As Oy Päivänsädeessä osakelukumäärä.

Taulukko 6 As Oy Päivänsäteen lopullinen remonttilaskelma

AS OY PÄIVÄNSÄDE SAUNA- JA JULKISIVURE- MONTTI		
Urakkahinta:		79 949,85
Suunnittelu ja valvonta		5 123,71
Lisätyöt		25 166,69
muut kulut		4 599,40
Tämän vuoden talousarviosta		- 9 000,00
Rahoitettava osuus		105 839,65
Nostettu laina		105 000,00
Laina-aika 10 vuotta	1 vuoden lyhennys	10 500,00
Korko 1 vuonna	5,7 %	5 940,90
Yhteensä 1 vuonna		16 440,90
Rahoitusvastike /kk/osake		0,137
Kertamaksu/ osake		10,500

Taulukossa 6 lasketaan remontin lopulliset kokonaiskustannukset eli rahoitettava osuus. Laina-aika muuttui seitsemästä vuodesta kymmeneen vuoteen lisälainan noston vuoksi. Laskettiin osakkaiden osuus nostetusta lainasta eli 105 000,00 eurosta. Kun As Oy Päivänsäde nosti lisälainaa, kaksi lainaa yhdistettiin eli asunto-osakeyhtiöllä on vain yksi laina. Ensimmäisen vuoden arvio lainan korosta 5,7 % lasketaan lainapääomalle, joten ensimmäisen vuoden korko on $105\,000,00 \text{ euroa} \times 5,7\%$ eli yhteensä 5 940,90. Ensimmäisenä vuotena lyhennetään lainaa 10 500,00 euroa ja siihen lisätään ensimmäisen vuoden korot eli yhteensä ensimmäisen vuoden lyhennys korkoineen on yhteensä 16 440,90 euroa.

As Oy Päivänsäteen lainankorko tarkistetaan joka vuosi, joten osakkaiden rahoitusvastikkeen suuruus muuttuu yleensä vuosittain koron ja lainapääoman muuttuessa. Tehtäessä lopullista remonttilaskelmaa, ei tiedetty koko vuoden korkoprosenttia. Korkoprosentti muuttuu joka vuosi, joten korkoprosentti arvioidaan yleensä hieman ylöspäin, jotta koron tarkistuspäivänä korko ei nousisi, vaan ennemmin laskisi.

Yhden osakkeen rahoitusvastike on kuukaudessa 0,137 euroa, joka saadaan, kun lasketaan $16\,440,90 / 10\,000$ osakkeella / 12 kuukaudella. Näin saadaan lasketuksi jokaiselle osakkaalle oma osuus rahoitusvastikkeesta, kun kerrotaan 0,137 euroa yhden osakkaan omistamien osakkeiden lukumäärällä.

Kertamaksu per osake on 10,50 euroa. Tämä saadaan, kun lasketaan lainapääoma $105\,000,00$ euroa / 10 000 osakkeella. Näin saadaan taas lasketuksi jokaisen osakkaan kertamaksun osuus, kun kerrotaan 10,50 euroa yhden osakkaan omistamien osakkeiden lukumäärällä.

Kun lopullinen laskelma remontin kustannuksista oli valmis, osakkaille lähetettiin kirje, jossa tiedusteltiin haluavatko osakkaat maksaa julkisivu- ja saunaremontin kertamaksuna vai rahoitusvastikkeella. Osakkaat ilmoittivat toimistoon sovittuun päivään mennessä, kuinka he aikoiivat maksaa oman osuutensa remontista. Kun kaikki osakkaat olivat ilmoittaneet maksutapansa, heille lähetettiin tilisiirrot, joihin oli lisätty joko rahoitusvastike kyseisen remonttiin kuuluvasta lainasta joka kuukaudelle tai sitten yhdelle kuukaudelle kertaosuussuorituksen määrä. Laina-aika oli As Oy Päivänsäteen julkisivuremontissa 10 vuotta. Osakkaat, jotka valitsivat rahoitusvastikkeen, voivat kuitenkin halutessaan maksaa lainaosuutensa pois joka kuukauden viimeinen päivä. (LIITE 1)

3.3.2 Lainaosuuslaskennan ongelmakohtat

Lainaosuuslaskelmissa ongelmia voi tulla asunto-osakeyhtiölle silloin, jos suunniteltu lainamäärä ei riitäkään kattamaan kaikkia remontin kustannuksia. Kun näin käy, asunto-osakeyhtiö joutuu nostamaan lisälainaa. Lisälainan nostaminen tuo enemmän töitä kirjanpitäjälle ja henkilölle, joka hoitaa asunto-osakeyhtiön lainaosuuslaskelmat ja tietenkin korkokustannukset nousevat. Esimerkiksi As Oy Päivänsäteelle kävi juuri näin, asunto-osakeyhtiö joutui pitämään ylimääräisen yhtiökokouksen ja päättämään lisälainan nostamisesta. Jotta tällaista ei tapahduttaisi, olisi erityisen tärkeää, että urakkalaskelma laadittaisiin ennen remontin alkamista huolellisesti ja varauduttaisiin hyvin mahdollisiin lisätöihin. (Elmgren 2008)

Hintatason nousu on myös yksi asia, josta voi tulla ongelmia lainaosuuslaskennassa. Esimerkiksi, jos urakka aloitetaan tammikuussa 2008 ja arvioitu valmistuminen olisi kesäkuussa 2008, tällä aikavälillä hinnat saattavat nousta, joten urakkalaskelmassa on silloin liian alhaiset hinnat ja näin ollen urakkaan varattu rahoitus ei välttämättä riitäkään koko remontin kustannuksiin. (Elmgren 2008)

3.4 As Oy Auringon remontti

As Oy Auringon urakka koski ikkunoita, parvekkeiden ovia, lämmitysjärjestelmää sekä lahokorjauksia. Remontti aloitettiin keväällä 2007 yhtiökokouksen päätöksellä. Yhtiökokouksessa päätettiin, että osakkaat voivat maksaa remontista oman osuutensa pois hankeosuutena remontin alussa tai rahoitusvastikkeella. Urakan valmistumisaika olisi pitänyt olla vuoden 2007 syksyllä, mutta remontti saatiin päätökseen vasta kesällä 2008. Lainaa As Oy Aurinko nosti yhteensä 118 706,68 euroa ja laina-aika on 12 vuotta. As Oy Auringon yhtiöjärjestyksessä määrätään rahoitusvastikkeen maksuperusteeksi osakkeiden lukumäärä.

3.4.1 As Oy Auringon remontin kulku

As Oy Auringon remontista tehtiin urakkalaskelma ennen remontin aloittamista. Laskettiin, että remontin kustannukset tulisivat olemaan 222 300,00 euroa. Taulukossa 7 nähdään As Oy Auringon alustava urakkalaskelma.

Energia-avustusta As Oy Aurinko sai yhteensä 14 963,00 euroa. Energia-avustusta haettiin kaupungilta jo ennen remontin alkua, mutta avustus maksettiin vasta, kun remontti oli valmis. Energia-avustus otettiin huomioon jo urakkalaskelmassa, sillä energia-avustus oli jo myönnetty As Oy Auringolle, mutta ei ollut vielä nostettu. Yleensä energia-avustusta ei laske ta mukaan vielä urakkalaskelmaan, koska avustusta ei välttämättä saakaan, kun sitä remontin

lopussa hakee, vaikka se olisi jo aikaisemmin myönnetty. As Oy Auringon remontissa energia-avustusta myönnettiin jo vuonna 2006, mutta nostettiin vasta 2008, kun remontti valmistui.

Taulukko 7 As Oy Auringon urakkalaskelma

Pääurakka	150 000,00
+ lisätyö	
Ovien maalaus	4 500,00
+ lisätyö	
Paneelit	30 000,00
+ lisätyö	
Lukitus	15 000,00
Lämpöremontti	11 000,00
+ lisätyö	
+ lisätyö	
IV-nuohous	5 000,00
Lahokorjaus E ja F talo	
Vakuutusriskilisä	300,00
Rakennusaikaiset korot	1 500,00
Suunnittelu ja valvonta	5 000,00
YHTEENSÄ	<u>222 300,00</u>
energia-avustus	- 14 963,00
Remontin loppusumma	<u>207 337,00</u>

As Oy Auringon remontti kuitenkin venyi alun perin suunnitellusta ajankohdasta, joten se toi remonttiin lisäkustannuksia. As Oy Auringon valitsema urakoitsija ei saanut remonttia valmiiksi ajallaan, vaan jouduttiin jatkamaan urakkaa vielä kuukaudella, jolloin urakan piti viimein valmistua. Remontti oli kuitenkin vielä kuukaudenkin kuluttua kesken, joten remontin valvoja reklamoi ongelmasta, jonka jälkeen päätettiin valita uusi urakoitsija jatkamaan remontti loppuun. Tämä toi remonttiin ennakoimattomia lisätoita erityisesti lämpöremontin osalta.

Asunto-osakeyhtiölle myönnettiin energia-avustusta yhteensä 14 963,00 euroa urakkaa varten. Lopullisiksi remontin kustannuksiksi laskettiin 233 378,11 euroa, josta voitiin vähentää energia-avustus eli yhteensä $233\,378,11 - 14\,963,00 = 218\,415,11$ euroa. Taulukossa 8 on vertailtu arvioitua urakkalaskelmaa ja toteutuneita remontin kustannuksia.

Taulukko 8 As Oy Auringon urakkalaskelman vertailu toteutuneisiin kustannuksiin

	<u>arvioitu</u>	<u>toteutunut</u>
Pääurakka	150 000,00	147 318,37
+ lisätyö		4 456,02
Ovien maalaus	4 500,00	4 313,00
+ lisätyö		861,32
Paneelit	30 000,00	18 300,00
+ lisätyö		1 409,10
Lukitus	15 000,00	7 046,00
Lämpöremontti	11 000,00	20 800,00
+ lisätyö		1 891,00
+ lisätyö		687,00
IV-nuohous	5 000,00	
Lahokorjaus E ja F talo		5 000,00
Vakuutusriskilisä	300,00	128,86
Rakennusaikaiset korot	1 500,00	
Suunnittelu ja valvonta	5 000,00	16 957,63
		2 000,00
Isännöitsijän kokoukset		724,81
Kopiot, jätelavat yms.		1 485,00
	222 300,00	233 378,11
Energia- avustus		- 14 963,00
		218 415,11
REMONTIN LOPPUSUMMA		218 500,00

Remontin ollessa aluillaan osakkailta tiedusteltiin kirjeitse siitä, kuinka he haluavat suorittaa oman osuutensa remontista, joko hankeosuutena tai rahoitusvastikkeella 12 vuoden ajan. Huoneistoja As Oy Auringossa on yhteensä 35 kappaletta ja heistä 16 valitsi hankeosuuden, he maksavat siis osan koko hankeosuudestaan remontin alussa ja loput, kun remontti on saatu päätökseen ja remontin lopulliset kustannukset laskettua. Osakkaat, jotka valitsivat rahoitusvastikkeen, alkoivat maksaa omaa osuuttaan remontista samaan aikaan, kun hankeosuuden valinneet maksoivat ensimmäisen osan hankeosuudestaan.

Osakkaiden täytyi valita joko rahoitusvastike tai kertasuoritus koko remontin ajaksi. Osakkaila ei ollut mahdollisuutta valita remontin alussa maksutavaksi rahoitusvastiketta ja remontin valmistuttua, maksoivat loppuvelkansa pois. Maksutapa täytyi olla osakkailla sama koko remontin ajan. Kun koko remontti oli valmis ja rahoitusvastike- tai kertasuoritustilisiirrot oli

lähetetty osakkaille, sen jälkeen osakkailla oli mahdollisuus maksaa velkaosuutensa pois joka kuukauden viimeinen päivä.

Hallitus päätti kokouksessaan, että hankerahoitusosuus on 155 000 euroa. As Oy Aurinko olisi saanut remontin alussa remonttirahaa 155 000 euroa suoraan asunto-osakeyhtiön tilille ilman, että olisi tarvinnut nostaa asunto-osakeyhtiölle lainaa, jos kaikki 35 osakasta olisi maksanut kertasuorituksena ensimmäisen osan hankeosuudesta. Osakkaista kuitenkin 16 valitsi hankeosuuden eli remonttirahaa saatiin yhteensä 70 791,60 euroa. Osakkeita oli yhteensä 45 672 kappaletta.

Taulukossa 9 esitetään As Oy Auringon 16 osakkaan ensimmäisen osan hankeosuussuoritusten määrät.

Taulukko 9 As Oy Auringon hankeosuussuoritukset

AS	OSAKELUKU	HANKEOSUUDET	AS	OSAKELUKU	HANKEOSUUDET
A 1	2 387	3 699,85	D 19	2 387	3 699,85
A 2	2 387		D 20	2 387	3 699,85
A 3	2 387		D 21	2 387	3 699,85
A 4	2 387	3 699,85	D 22	2 387	3 699,85
B 5	2 783		E 23	4 031	6 248,05
B 6	2 783	4 313,65	E 24	4 030	6 246,50
B 7	2 783	4 313,65	E 25	4 030	
B 8	2 783		F 26	4 030	6 246,50
B 9	2 783	4 313,65	F 27	4 030	6 246,50
B 10	2 783		F 28	4 030	
B 11	2 783		F 29	4 030	
B 12	2 783		F 30	4 030	
C 13	2 950	4 572,50	G 31	1 965	
C 14	2 950		G 32	1 965	
C 15	2 950		G 33	1 965	3 045,75
C 16	2 950		G 34	1 965	3 045,75
D 17	2 387		G 35	1 965	
D 18	2 387			100 000	70 791,60

Taulukossa 9 on laskettu hankeosuuksien summat seuraavalla tavalla: 155 000 euroa / 100 000 osakkeella = 1,55 euroa/osake. Ensimmäinen suoritus hankeosuudesta lasketaan kertomalla 1,55 euroa osakkaan omistamien osakkeiden määrällä. Esimerkiksi A1 hankeosuussuoritus saadaan laskemalla 1,55 euroa X 2 387 osakkeella = 3 699,85 euroa.

Kuten jo aikaisemmin todettiin, urakan puoli välissä huomattiin kustannusarvion olevan liian pieni, joten asunto-osakeyhtiö joutui nostamaan lisälainaa. Loppujen lopuksi urakan kustannukset olivat yhteensä 218 500,00 euroa, josta on vähennetty myönnetty energia-avustus. Kun lopulliset kustannukset remontista on laskettu, voidaan laskea osakkaille heidän lopullinen osuus koko remontista.

Yleisenä sääntönä on kuitenkin se, että kun osakkaat haluavat suorittaa osuutensa remontista hankeosuutena, remontin alkaessa he maksavat esimerkiksi 2/3 arvioidusta hankeosuudestaan ja loput vasta, kun remontti on saatu päätökseen. Tällainen sääntö on sen takia, että remontin lopullisia kustannuksia ei pystytä tarkasti tietämään. Kun koko remonttisarva on laskettu, lasketaan hankeosuuden valinneille osakkaille heidän lopuosuus hankeosuuksistaan.

Kun remontin loppusumma oli selvillä, laskettiin jokaiselle osakkaalle lopullinen hankeosuus. Ensin laskettiin, kuinka paljon tulee maksettavaa yhdelle osakkeelle eli 218 500,00 euroa / 100 000 osakkeella = 2,185 euroa/osake. Tämän jälkeen laskettiin jokaiselle osakkaalle kuuluva hankeosuus remontista, kun kerrotaan 2,185 euroa/osake osakkaan omistamien osakkeiden lukumäärällä. Taulukossa 10 on laskettu osakkaiden hankeosuudet korkoineen.

Taulukko 10 As Oy Auringon hankeosuudet korkoineen

AS	OSAKELUKU	HANKEOSUUDET	KERTAMAKSU	Hankeosuutensa maksaneiden loppulasku	Korko	Yhteensä
A 1	2 387	3 699,85	5 215,60	1 515,75	38,63	1 554,38
A 2	2 387		5 215,60			
A 3	2 387		5 215,60			
A 4	2 387	3 699,85	5 215,60	1 515,75	38,63	1 554,38
B 5	2 783		6 080,86			
B 6	2 783	4 313,65	6 080,86	1 767,21	45,03	1 812,24
B 7	2 783	4 313,65	6 080,86	1 767,21	45,03	1 812,24
B 8	2 783		6 080,86			
B 9	2 783	4 313,65	6 080,86	1 767,21	45,03	1 812,24
B 10	2 783		6 080,86			
B 11	2 783		6 080,86			
B 12	2 783		6 080,86			
C 13	2 950	4 572,50	6 445,75	1 873,25	47,74	1 920,99

C 14	2 950		6 445,75			
C 15	2 950		6 445,75			
C 16	2 950		6 445,75			
D 17	2 387		5 215,60			
D 18	2 387		5 215,60			
D 19	2 387	3 699,85	5 215,60	1 515,75	38,63	1 554,38
D 20	2 387	3 699,85	5 215,60	1 515,75	38,63	1 554,38
D 21	2 387	3 699,85	5 215,60	1 515,75	38,63	1 554,38
D 22	2 387	3 699,85	5 215,60	1 515,75	38,63	1 554,38
E 23	4 031	6 248,05	8 807,74	2 559,69	65,23	2 624,92
E 24	4 030	6 246,50	8 805,55	2 559,05	65,21	2 624,26
E 25	4 030		8 805,55			
F 26	4 030	6 246,50	8 805,55	2 559,05	65,21	2 624,26
F 27	4 030	6 246,50	8 805,55	2 559,05	65,21	2 624,26
F 28	4 030		8 805,55			
F 29	4 030		8 805,55			
F 30	4 030		8 805,55			
G 31	1 965		4 293,53			
G 32	1 965		4 293,53			
G 33	1 965	3 045,75	4 293,53	1 247,78	31,80	1 279,58
G 34	1 965	3 045,75	4 293,53	1 247,78	31,80	1 279,58
G 35	1 965		4 293,53			
	100 000	70 791,60	218 500,00	29 001,72	739,07	

Kaikki osakkaat eivät kuitenkaan valinneet hankeosuutta, vaan yhteensä 45 672 osaketta maksoi pois koko hankeosuutensa ja loput 54 328 osaketta valitsi rahoitusvastikkeen. Ne, jotka maksoivat jo remontin alussa osan hankeosuudestaan, maksavat remontin valmistuttua hankeosuutensa loppuosan. Esimerkiksi A1 valitsi hankeosuuden ja maksoi remontin alkaessa hankeosuudestaan 3 699,85 euroa ja osakkaan koko hankeosuus on yhteensä 5 215,60 euroa eli vähennetään 5 215,60 eurosta jo maksettu osuus 3 699,85 euroa, niin saadaan summa, jonka osakas A1 maksaa remontin valmistuttua eli osakkaan loppulasku on yhteensä korkoineen 1 554,38 euroa.

Remontti alkoi keväällä 2007 ja silloin maksettiin ensimmäiset hankeosuudet ja nostettiin asunto-osakeyhtiölle lainaa yhteensä 84 208,40 euroa, joka saadaan vähentämällä 155 000,00 eurosta hankeosuuksien määrän 70 791,60 euroa. Ne osakkaat, jotka maksoivat remontista omaa osuuttaan pois rahoitusvastikkeella, lyhentävät asunto-osakeyhtiön lainaa ja maksavat lainan korot. Koko remontin kustannuksethan olivat yhteensä 218 500,00, joten 155 000,00 euroa ei riittänyt koko remontin kustannuksiin. Nostettiin uusi laina talvella 2008, jolloin lainaa nostettiin yhteensä 118 706,68 euroa. Remontin loppusummasta 218 500,00 eurosta vähennettiin hankeosuudet $70 791,60 + 29 001,72 = 99 793,32$ euroa eli $218 500,00 - 99 793,32 = 118 706,68$. Lainaa nostettiin tammikuussa 2008, mutta lopulliset hankeosuudet saatiin lasket-

tua vasta helmikuuksi 2008. Hankeosuuden valinneet joutuivat maksamaan korkoja yhdeltä kuukaudelta, koska laskelmat saatiin valmiiksi kuukauden myöhemmin kuin laina nostettiin.

Taulukko 11 As Oy Auringon remonttilaskelma

LAINA-AIKA 12 VUOTTA		118 706,68
Maksavia osakkeita	54 328	
Ylimääräinen lyhennys rahoitusylijäämää		7 800,00
PÄÄOMA		110 906,68
LYHENNYS/ VUOSI	12	4 621,11
KORKO 1 VUONNA	5,25 %	2 426,08
		7 047,20
Rahoitusvastike/osake/kk 12 vuoden lainalla		0,026
Velkaosuus rah.vast. 4.8.2008 per osake		2,042263

Taulukossa 11 on laskettu rahoitusvastikkeen osuus ensimmäisenä vuonna per osake. Maksavia osakkeita oli yhteensä 54 328 kappaletta. Rahoitusylijäämää oli As Oy Auringolla yhteensä 7 800,00 euroa. Kun laina nostettiin, tehtiin heti ylimääräinen lyhennys ja lyhennettiin lainaa rahoitusylijäämällä eli yhteensä 7 800,00 eurolla. Rahoitusylijäämä on syntynyt niiltä osakkeilta, jotka maksavat rahoitusvastiketta. Osakkaat aloittivat rahoitusvastikkeen maksamisen jo vuoden 2007 keväällä ja vasta kesällä 2008 lyhennettiin ensimmäisen kerran lainaa, kuluja ei siis ole ollut vuoden aikana lainkaan. Rahoitusylijäämällä 7 800,00 eurolla tehtiin heti ylimääräinen lyhennys, kun remontti oli valmis. Loppujen lopuksi lainaa nostettiin yhteensä 110 906,68 euroa.

Ensimmäisen vuoden lyhennykseksi saatiin 4 621,11 euroa, kun 110 906,68 jaetaan 12 vuodella ja sitten vielä kahdella eli näin saatu summa on joulukuussa menevä lyhennys. Lainapääoma jaettiin vielä kahdella, koska lainaa lyhennettiin vasta ensimmäisen kerran elokuussa 2008, kun remontti oli valmis ja lainaa lyhennetään kaksi kertaa vuodessa, kesäkuussa ja joulukuussa, joten joulukuussa 2008 on ensimmäinen lyhennyskertta. Lainan korko ensimmäisenä vuonna on 2 426,08 euroa eli korkoprosentti 5,25 % kerrotaan lainan pääomalla 110 906,68 eurolla ja jaetaan 12 kuukaudella, jolloin saadaan yhden kuukauden koron osuus 485,22 euroa. Tämä summa täytyy kertoa vielä viidellä, jotta saadaan loppuvuoden koron osuus, $485,22 \times 5 = 2\,426,08$ euroa. Lainaa lyhennettiin ensimmäisen kerran elokuussa 2008 ja vuoden vaihtumiseen on silloin enää aikaa viisi kuukautta, joten näin saatiin tämän vuoden koron osuus laskettua. Tämän vuoden lainanlyhennys korkoineen on yhteensä 7 047,20 euroa.

Rahoitusvastike loppuvuodelle lasketaan seuraavalla kaavalla: $7\,047,20$ euroa / $54\,328$ osaketta / 5 kuukaudella = $0,026$ euroa/osake. Taulukossa 11 on laskettu myös velkaosuus per osa-

ke, joka on 2,042263 euroa. Velkaosuus per osake lasketaan niin, että velkapääoma 110 906,68 euroa jaetaan maksavilla osakkeilla 54 328.

Taulukossa 12 on laskettu jokaisen osakkaan rahoitusvastike loppu vuodelle. Seuraavassa on esimerkki, kuinka lasketaan osakkaan A2 rahoitusvastikkeen osuus. A2 rahoitusvastike lasketaan kertomalla 0,026 euroa/osake/kk osakkaan omistamien osakkeiden määrällä eli 2 387 osakkeella. Osakas A2 rahoitusvastikkeen osuus kuukaudessa on yhteensä 62,06 euroa.

Taulukko 12 As Oy Auringon rahoitusvastike/kk ja lainaosuudet

AS	OSAKELUKU	RV/KK	Rahoitusvastiketta maksaneiden lainaosuus 4.8.2008
A 1	2 387		
A 2	2 387	62,06	4 874,88
A 3	2 387	62,06	4 874,88
A 4	2 387		
B 5	2 783	72,36	5 683,62
B 6	2 783		
B 7	2 783		
B 8	2 783	72,36	5 683,62
B 9	2 783		
B 10	2 783	72,36	5 683,62
B 11	2 783	72,36	5 683,62
B 12	2 783	72,36	5 683,62
C 13	2 950		
C 14	2 950	76,70	6 024,68
C 15	2 950	76,70	6 024,68
C 16	2 950	76,70	6 024,68
D 17	2 387	62,06	4 874,88
D 18	2 387	62,06	4 874,88
D 19	2 387		
D 20	2 387		
D 21	2 387		
D 22	2 387		
E 23	4 031		
E 24	4 030		
E 25	4 030	104,78	8 230,32

F 26	4 030		
F 27	4 030		
F 28	4 030	104,78	8 230,32
F 29	4 030	104,78	8 230,32
F 30	4 030	104,78	8 230,32
G 31	1 965	51,09	4 013,05
G 32	1 965	51,09	4 013,05
G 33	1 965		
G 34	1 965		
G 35	1 965	51,09	4 013,05
	100 000	1 412,53	110 952,06

Osakas, joka valitsi rahoitusvastikkeen, voi halutessaan maksaa koko lainaosuutensa pois joka kuukauden viimeinen päivä. Taulukossa 12 on laskettu rahoitusvastikkeen valinneiden osakaiden sen hetkinen lainaosuus. Edellä jo mainittiinkin velkaosuuden määrä eli 2,042263 euroa/osake. Osakkaan lainaosuus saadaan jakamalla sen hetkinen lainapääoma maksavilla osakkeilla. Esimerkiksi A2 lainaosuus lasketaan seuraavasti: 2,042263 euroa/osake kerrotaan osakkaan omistamien osakkeiden määrällä eli 2 387 eli yhteensä A2 lainaosuus 4.8.2008 on yhteensä 4 874,88 euroa.

3.4.2 Hankeosuuslaskennan ongelmakohtat

Hankeosuuslaskelmassa voi ilmetä ongelmakohtia jo ennen remontin alkamista. Jos asunto-osakeyhtiö päätyy tekemään remontin käyttäen siinä hankeosuuslaskelmaa, on todella tärkeää muistaa päättää yhtiökokouksessa rahastointi päätöksestä. Jos rahastoinnista ei ole päätöstä yhtiökokouksessa, hankeosuuksia ei saa rahastoida, mikä voi tuoda ongelmia kirjanpidossa asunto-osakeyhtiön tuloksen kanssa. (Elmgren 2008)

Esimerkiksi, jos remontti alkaa juuri ennen tilikauden päättymistä ja asunto-osakeyhtiön tilille on maksettu hankeosuussuorituksia 20.000 euroa. Remontti on vasta alkanut ja remonttikustannuksia ei ole vielä kertynyt 20.000 euroa vaan 9.500 euroa. Tilikausi päättyy ja tehdään tilinpäätös. Asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmassa olisi tällöin voittoa 10 500 euroa, jos hankeosuussuorituksia ei saa rahastoida. Asunto-osakeyhtiöllä saa olla voittoa enintään 30,00 euroa, tämän ylittävältä osalta verottaja perii veron. Jos hankeosuussuoritukset saadaan rahastoida, niin raha voidaan siirtää taseeseen, jolloin tulos olisi nolla. (Elmgren 2008)

Elmgrenin mukaan toinen ongelma voi tulla, jos remontti venyy yli suunnitellun. Hankeosuuslaskelmassa osakas maksaa etukäteen ennen remontin alkua osan omasta osuudestaan, yleensä 2/3. Näin ollen voidaan olettaa, että osakas haluaa remontin valmistuvan ajallaan. Osak-

kaan kannalta remontin venyminen ei ole positiivinen asia, sillä hän varmasti haluaisi, että hänen parvekkeensa olisi uusi ja kaunis silloin, kun oli aikaisemmin sovittu. (Elmgren 2008)

3.5 Kirjanpitäjän näkökulmia laskelmien vaikutuksista

Tämä osio perustuu isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy:n kirjanpitäjän, Elmgrenin haastatteluun, joka pidettiin 21.8.2008.

Asunto-osakeyhtiössä, johon on tehty lainaosuuslaskelmat osakkaille remontin päättymisen jälkeen eli laskettu lainaosuudet, menee normaalisti työaika kuukaudessa noin yksi päivä. Tällaisessa asunto-osakeyhtiössä ei tarvitse laskea osakkaalle kuin sen hetkinen lainaosuus lainan pääomasta. Vuoden vaihteessa, jolloin on suurimmalla osalla asunto-osakeyhtiöistä tilinpäätösaika, menee noin kolme päivää kuukaudessa. Tilinpäätösaikana kirjanpitäjän täytyy käydä läpi kaikki tilikauden aikana tehdyt lainaosuuslaskelmat, varmistaakseen, että ne ovat kaikki oikein laskettu.

Kun asunto-osakeyhtiössä on remontti, silloin lainaosuuslaskelmien tekoon menee yleensä noin kolme päivää kuukaudessa. Remontin alkaessa on tehtävä kysely osakkaille siitä, kuka haluaa maksaa koko lainaosuutensa pois ja kuka haluaa alkaa maksamaan rahoitusvastiketta. Kun kaikkien osakkaiden vastaukset ovat tulleet, tämän jälkeen tehdään laskelmat siitä, mikä verran jokainen osakas joutuu maksamaan remontista. Kun remontti on valmis, niille osakkaille, jotka halusivat maksaa lainaosuutensa pois, tehdään lainaosuuslaskelmat. Kun osakkaat ovat maksaneet lainaosuutensa pois, summa tilitetään heti asunto-osakeyhtiön tililtä pois eli lyhennetään lainaa ja kirjataan kirjanpitoon sekä isännöintiohjelmaan, Unesiin.

Kun Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy:n kirjanpitäjältä kysyttiin, miten laskelmat vaikuttavat vuokratvalvonnan kannalta ja kirjanpidon kannalta, Elmgren kommentoi, että kirjanpitäjänä on helppoa tehdä lainaosuuslaskelmia, koska jokapäiväisessä työssä käy läpi asunto-osakeyhtiön lainoja. Jos hän hoitaisi vain vuokranvalvontaa, se olisi vaikeampaa, koska vuokranvalvonnassa ei tarvitse perehtyä lainoihin tai yleensäkkään kirjanpitoon.

Osakkaan kannalta hankeosuuslaskelma on parempi vaihtoehto kuin lainaosuuslaskelma. Osakkaat, jotka maksavat koko hankeosuutensa pois voittavat koroissa. Heidän tarvitsee maksaa korkoja vain siihen asti, kun he maksavat hankeosuutensa pois. Tässä kohdassa on kuitenkin hyvä mainita siitä, että osakkaalla saattaa olla laina, jonka korko on usein korkeampi henkilökohtaisessa lainassa kuin asunto-osakeyhtiön ottamassa lainassa, tällöin hyötyä koroista ei välttämättä ole. Lainaosuuslaskelmassa maksetaan osakkaan lainaosuus pois vasta, kun remontti on kokonaan valmis ja he maksavat siihen asti korot. Asunto-osakeyhtiön kannalta ei ole vaikutusta, kumpi laskelmista valitaan remonttiin.

Toimiston kannalta lainaosuuslaskelma on parempi vaihtoehto, koska se vie vähemmän aikaa ja hankeosuudessa voi tulla ongelmia kirjanpidon tuloksen kanssa, jos ei yhtiökokouksessa ole päätetty hankeosuuksien rahastoinnista. Tulokseen asunto-osakeyhtiössä voi kuitenkin vaikuttaa käyttämällä edellisen vuoden tappioita hyväksi. Vanhoja tappioita asunto-osakeyhtiö voi käyttää hyväksi 10 vuoden ajan. Täytyy kuitenkin muistaa se, että tappioita ei saa vähentää, jos tappiovuoden aikana tai sen jälkeen yli puolet asunto-osakeyhtiön osakkeista tai osuuksista on muun saannon kuin perinnön tai testamentin vuoksi vaihtanut omistajaa tai yli puolet sen jäsenistä on vaihtunut (Tuloverolaki 122 §, momentti 1). Asunto-osakeyhtiöt käyttävät remonteissa useammin lainaosuuslaskelmaa kuin hankeosuuslaskelmaa. Esimerkiksi Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy:ssä on vain yhdellä asunto-osakeyhtiöllä käytetty remontissa hankeosuuslaskelmaa.

On kuitenkin myös hyvä muistaa se, että jos osakas nostaa henkilökohtaisen lainan remonttia varten, osakas voi vähentää henkilökohtaisen lainan koroista 28 prosenttia omassa verotuksessaan. Alijäämähyvitys on siis 28 prosenttia niiden korkojen määrästä, joita ei voida vähentää pääomatulosta. Ensiasunnon ostajalle alijäämähyvitys on 30 prosenttia lainan koroista. Alijäämähyvityksen enimmäismäärä on 1 400,00 euroa. Alijäämähyvitys on suurempi riippuen lasten määrästä. (Verohallinto 2008, päivitetty 1.2.2008, viitattu 28.10.2008)

4 Johtopäätökset

As Oy Päivänsäteen julkisivu- ja saunaremontti onnistui loppujen lopuksi ilman suurempia ongelmia. Aikataulussa pysyttiin suunnitelman mukaisesti ja saatiin remontti valmiiksi niin kuin oli aikaisemmin sovittu.

Asunto-osakeyhtiön kirjallisuutta lukiessani monissa lähteissä painotettiin kuitenkin urakalaskelman tärkeyttä ja sitä, miten se täytyy tehdä huolellisesti ja tarkasti, jotta laskelmissa pysyttäisiin koko remontin ajan, miten oli kaavailtakin. As Oy Päivänsäteessä jouduttiin nostamaan remonttia varten lisälainaa, koska ei ollut varauduttu tarpeeksi hyvin mahdollisiin lisätöihin. Urakalaskelmaa tehdessä olisi ollut syytä varautua paremmin mahdollisiin lisätöitä aiheuttaviin tekijöihin, jotta lisälainan nostolta olisi välttytty. Kustannusten nousu oli myös yksi syy, minkä takia osakkaat joutuivat maksamaan enemmän remontista, kuin mitä alun perin oli suunniteltu.

Kirjallisuudessa nostettiin myös usein esille se, että on todella tärkeää muistaa tehdä rahastointipäätös, jos asunto-osakeyhtiössä on suurempi remontti tekeillä tai suunnitteilla ja tämän vuoksi joudutaan nostamaan lainaa remonttia varten. As Oy Päivänsäteessä sekä As Oy Auringossa tämä asia muistettiin ottaa esille ja kummassakin asunto-osakeyhtiössä oli tehty yhtiökokouksessa rahastointipäätös. Yhtiökokouksen päätöksellä lainaosuudet voidaan rahas-

toida lainanlyhennysrahastoon. Tämä merkitsee sitä, ettei tilinpäätösvaiheessa tarvitse miettiä sitä, miten tuloksen saisi mahdollisimman lähelle nollaa, jotta välttyttäisi verotukselta.

As Oy Auringon remontissa oli muutamia ongelmia, joiden takia remontti venyi aika paljon suunnitellusta. Kun remontti aloitetaan, niin ensin tehdään työmuistio, jossa on remontin aikataulu ja kustannukset arvioitu. Kirjallisuutta lukiessani todettiin monissa lähteissä, että aikataulut on tärkeä tehdä remontille ja siinä myös täytyy pysyä. As Oy Auringon remontti aloitettiin jo keväällä 2007 ja alun perin remontin olisi täytynyt valmistua syksyllä 2007, mutta valmistuikin vasta kesällä 2008. Tästä kärsivät varsinkin ne osakkaat, jotka olivat maksaneet suuren summan rahaa remontista jo sen alkuvaiheessa, mutta eivät saaneet omaa huoneistoansa siltikään kuntoon sovituksessa ajassa. As Oy Auringossa remontin venyminen johtui urakan tekijästä, joten on todella tärkeää valita remonttiin luotettava ja hyvä urakoitsija. As Oy Auringossa jouduttiin myös nostamaan lisälainaa, joka osin johtui remontin venymisestä ja urakoitsijan vaihdoksesta, johon ei ollut remontin alkaessa osattu varautua.

Loppujen lopuksi kummankin asunto-osakeyhtiön remontit onnistuivat hyvin ja välttyttiin suurimmilta epäonnistumisilta. Kummassakin case-tapauksessa oli suurimpana ongelmana urakalaskelmissa pysyminen. Laskelmat ovat todella tärkeä osa remonttia ja ne tulee tehdä tarkasti, jotta remontti saadaan päätökseen niin kuin osakkaille on luvattu remontin alkaessa. Kummassakin case-tapauksessa lopulliset remonttilaskelmat saatiin valmiiksi onnistuneesti, vaikkakin toisessa asunto-osakeyhtiössä hieman myöhässä sovituksista aikataulusta.

Lähteet

Alanen, S & Vuorenalusta, A. 2007. Kiinteistöyhteisön hallinto ja kirjanpito rakentamisesta asumiseen. 2. uudistettu painos. Gummerus Kirjapaino Oy.

Arjasmaa, P & Kuhanen, P. 1998. Asunto-osakeyhtiölaki, Kommentaari. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Etelämaa, J. 2003. Jälki- ja lainaosuuslaskenta asunto-osakeyhtiössä. Lahti: Päijät-Paino Oy.

Hirsjärvi, S. Remes, P. & Sajavaara, P. 2007. Tutki ja kirjoita. 13., osin uudistettu painos. Keuruu: Otavan Kirjapaino Oy.

Kaivanto, K. Kuhanen, P. Arjasmaa, P. Furuholm, M. Harju, M. Kaari, P. Kemppinen, A. Kinnunen, H & Narikka, J & Terho, S. 2008. Kiinteistöalan lakikirja I osa 2008. Gummerus Kirjapaino Oy.

Kyläkallio, J. Iiro, O & Kyläkallio, K. 2003. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö. 2. uudistettu painos. Helsinki: Edita Prima Oy.

Norri, M & Palsala, A. 2002. Asuntoyhtiö 2002. 2. uudistettu painos. Tampere: Tammer-Paino Oy.

Peltola, R. 1992. Asunto-osakeyhtiön hallinto ja tilintarkastus. Uusittu painos. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Elo Service Oy. 2002. Viitattu 21.7.2008.
http://www.eloservice.com/esittely/mita_on_isannointi/

Suomen Isännöintiliitto ry. 2007. Viitattu 21.7.2008.
<http://www.isannointiliitto.fi/isannointi/isannoitsijaksi/tyo/>

Suomen Isännöintiliitto ry. 2007. Viitattu 21.7.2008.
<http://www.isannointiliitto.fi/isannointi/suomessa/koko/>

Kookas. 2008. Viitattu 14.9.2008.
<http://www.kookas.fi/articles/read/7080>

Kokko, O. 2008. Remonttieuvojen rahastointi jakaa osakkaat eri leireihin. Viitattu 18.9.2008.
<http://www.taloussanomat.fi/omatalous/2008/04/06/remonttieuvojen-rahastointi-jakaa-osakkaat-eri-leireihin/20089327/139>

Verohallituksen julkaisu 51.08. 2008. Velan korkojen vähentäminen. Viitattu 28.10.2008.
<http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=2250;49982>

Asunto-osakeyhtiölaki, 1991/809

Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä, 12.4.2005

Kirjanpitolaki, 1997/1336

Tuloverolaki, 1992/1535

Elmgren, T. Kirjanpitäjän haastattelu 21.8.2008. Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy. Hyvinkää.

Etelämaa, J. 2007. Kiinteistöalan kirjanpidon koulutus ja tutkinto II 21.3. - 28.9.2007. Helsinki.

Nordlund, J. Isännöitsijän haastattelu 8.8.2008. Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy. Hyvinkää.

Kuvaotsikkoluettelo

Taulukko 1 Urakkalaskelma

Taulukko 2 Lainaosuuslaskelma

Taulukko 3 Vastikerahoituslaskelma

Taulukko 4 As Oy Päivänsäteen alkuperäinen remonttilaskelma

Taulukko 5 As Oy Päivänsäteen urakkalaskelma

Taulukko 6 As Oy Päivänsäteen lopullinen remonttilaskelma

Taulukko 7 As Oy Auringon urakkalaskelma

Taulukko 8 As Oy Auringon urakkalaskelman vertailu toteutuneisiin kustannuksiin

Taulukko 9 As Oy Auringon hankeosuussuoritukset

Taulukko 10 As Oy Auringon hankeosuudet korkoineen

Taulukko 11 As Oy Auringon remonttilaskelma

Taulukko 12 As Oy Auringon rahoitusvastike/kk ja lainaosuudet

Liitteet

Liite 1 As Oy Päivänsäteen huoneistokohtainen lainaosuus- sekä vastikelaskelma

Liite 2 Isännöitsijän haastattelurunko

Liite 3 Kirjanpitäjän haastattelurunko

AS OY PÄIVÄNSÄTEEN RAHOITUSVASTIKE TAI KERTAMAKSU/ HUONEISTO			
HUONEISTO	OSAKKEET	KERTAMAKSU	VASTIKE/KK
A 1	351	3 685,50	48,09
A 2	351	3 685,50	48,09
A 3	278	2 919,00	38,09
A 4	327	3 433,50	44,80
A 5	281	2 950,50	38,50
A 6	330	3 465,00	45,21
B 7	351	3 685,50	48,09
B 8	351	3 685,50	48,09
B 9	275	2 887,50	37,68
B 10	327	3 433,50	44,80
B 11	278	2 919,00	38,09
B 12	330	3 465,00	45,21
C 13	231	2 425,50	31,65
C 14	229	2 404,50	31,37
C 15	233	2 446,50	31,92
C 16	231	2 425,50	31,65
C 17	272	2 856,00	37,27
C 18	324	3 402,00	44,39
D 19	373	3 916,50	51,10
D 20	320	3 360,00	43,84
D 21	377	3 958,50	51,65
D 22	324	3 402,00	44,39
D 23	229	2 404,50	31,37
D 24	231	2 425,50	31,65
D 25	231	2 425,50	31,65
D 26	233	2 446,50	31,92
E 27	229	2 404,50	31,37
E 28	231	2 425,50	31,65
E 29	231	2 425,50	31,65
E 30	233	2 446,50	31,92
E 31	377	3 958,50	51,65
E 32	324	3 402,00	44,39
E 33	380	3 990,00	52,06
E 34	327	3 433,50	44,80
	10 000	105 000,00	1 370,08

Isännöitsijän haastattelurunko

1. Milloin Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy on perustettu?
2. Montako työntekijää työskentelee toimistollanne?
3. Montako asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä isännöitte?
4. Millä alueella isännöitte?
5. Mikä on suurin isännöimänne taloyhtiö?
6. Onko isännöimällänne alueella paljon saman alan kilpailijoita?
7. Mitkä tehtävät kuuluvat isännöintiin? Entä mitä muita palveluja tarjoat isännöinnin ohella asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille?
8. Mikä oli viime vuoden liikevaihto?
9. Ymmärtävätkö osakkaat mielestäsi tarpeeksi hyvin esimerkiksi jälkilaskelman merkityksen tai talousarvion merkityksen yhtiökokouksessa?
10. Käytetäänkö hankeosuuslaskelmaa ja lainaosuuslaskelmaa yhtä usein taloyhtiöiden remonteissa?

Kirjanpitäjän haastattelurunko

1. Kuinka paljon kuukaudessa kulutat aikaa lainaosuuslaskelmien tekoon sekä taloyhtiön lainojen käsittelyyn?
2. Miten lainaosuudet/hankeosuudet vaikuttavat vuokravalvonnan kannalta sekä kirjanpidon kannalta?
3. Kumpi vaihtoehdoista (remonttien hankeosuus/remonttien lainaosuus) vie vähemmän aikaa työssäsi?
4. Kumpi laskelmista on parempi vaihtoehto osakkaan kannalta?
5. Kumpi laskelmista on parempi vaihtoehto taloyhtiön kannalta?
6. Kumpi laskelmista on parempi vaihtoehto isännöitsijätoimiston kannalta?
7. Kuinka korot vaikuttavat laskelmiin?
8. Kumpaa vaihtoehtoa taloyhtiöt käyttävät yleisemmin?
9. Kumpi vaihtoehto on kirjanpidon kannalta työläämpi?
10. Mitä ongelmakohtia voi tulla hankeosuuslaskelmien laatimisessa tai onko joitain ongelmia ilmennyt aikaisemmin?
11. Mitä ongelmakohtia voi tulla lainaosuuslaskelmien laatimisessa tai onko joitain ongelmia ilmennyt aikaisemmin?