

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

Taloushallinto

2014

Maiju Kröpi

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TALOUDEN PERUSTEET

– Osakkaan opas



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Maiju Kröpi

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TALOUDEN PERUSTEET – OSAKKAAN OPAS

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on esittää perusasiat asunto-osakeyhtiöstä ja sen taloudesta osakkaalle. Näkökulmana on lukija, jolla ei oleteta olevan taloushallinnollista tietämystä. Opinnäytetyö sisältää muun muassa käsittelyä asunto-osakeyhtiön hallinnosta, vastikkeista, erilaisista laskelmista ja tilinpäätösasiakirjoista. Laskelmissa ja tilinpäätösasiakirjoissa perehdytään myös näiden sisällön tulkitsemiseen. Tavoitteena on siis osakkaan kannalta perusasiat sisältävä opas.

Opinnäytetyö on toiminnallinen, eli se toimii itsessään oppaana. Lähdemateriaaleina on käytetty muun muassa asunto-osakeyhtiölakia, kirjanpitolautankunnan yleisohjetta ja alan kirjallisuutta. Opinnäytetyö on hyvin teoriapohjainen.

Asunto-osakeyhtiö ja sen talous sisältää monia erilaisia asioita, käsitteitä ja tulkintoja. Erityisesti osakkaan, jolla ei ole esimerkiksi kirjanpidosta tai yrittäjyydestä kokemusta, voi olla hyvin vaikeaa ymmärtää muun muassa asunto-osakeyhtiönsä tilinpäätöstä. Ymmärtämistä hankaloittaa myös se, että asunto-osakeyhtiöiden toiminta ja tilinpäätös eroaa muista yhtiömuodoista.

Sekä asunto-osakeyhtiöllä että sen osakkaalla on molemmilla tiettyjä oikeuksia ja velvollisuuksia toisiaan kohtaan. Tärkeimpiä tiedonlähteitä ovat muun muassa asunto-osakeyhtiölaki ja asunto-osakeyhtiön oma yhtiöjärjestys. Asunto-osakeyhtiöistä löytyy myös hyvin paljon alan kirjallisuutta erilaisista oppaista aina tilinpäätöksen tulkintaan. Perusasioiden ymmärtämiseksi ei tarvitse olla alan ammattilainen. On myös sekä asunto-osakeyhtiön että osakkaan edun mukaista ymmärtää perusteet ja tuntea omat oikeutensa ja velvollisuutensa.

ASIASANAT:

Asunto-osakeyhtiöt, yhtiövastikkeet, osakkaat, laskelmat, tilinpäätös

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business Administration | Financial Management

2014 | 49

Instructor: Hanna Kärkkäinen

Maiju Kröpi

THE BASICS OF A HOUSING COMPANY'S ECONOMY – SHAREHOLDER'S HANDBOOK

The aim of this thesis was to present the basics of a housing company and its economy to a shareholder. The thesis is written from a point of view where reader does not possess knowledge about financial administration. This thesis also includes information about the following topics: governance of housing company, maintenance charge, different calculations and financial statement documentations. Also, the calculations and financial statement documentations are further introduced and interpreted. The aim is to introduce a basic guide which provides the basic knowledge for a shareholder.

The purpose of this functional study was to produce a guidebook for the shareholders of a housing company. The theoretical background consists of the following reference material: the housing company law, accounting committee's general guidelines and the literature of the field.

A housing company and its economy include a variety of different matters, concepts and interpretations. For example, a shareholder who does not possess experience about accounting or enterprise, might encounter problems when trying to understand housing company's financial statement, especially since the housing company's operations and financial statement differ from other more common company types.

Both a housing company and its shareholder possess certain rights and responsibilities towards each other. One of the most important information sources for these rights and responsibilities are the housing company law and housing company's own articles of association. There exists a large amount of topic-related literature, and a variety of guidebooks for interpreting financial statements. To understand the basics of these topics one does not need to be professional. It is also beneficial for the housing company and the shareholder, that the shareholders understand the basics of the housing company and that they are also aware of their rights and responsibilities.

KEYWORDS:

Housing company, maintenance charges, shareholder, financial calculations, financial statement

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ	8
2.1 Yhtiöjärjestys	9
2.2 Yhtiökokous	10
2.3 Yhtiön hallitus	12
3 VASTIKKEET	14
3.1 Maksuperuste	15
3.2 Vastiketyypit	16
4 LASKELMAT	19
4.1 Vastikerahoituslaskelmat	19
4.2 Hankerahoituslaskelma	27
4.3 Lainaosuuslaskelma	29
4.4 Talousarvio ja talousarviovertailu	29
5 TILINPÄÄTÖSASIAKIRJAT	32
5.1 Tuloslaskelma	33
5.2 Tase	35
5.3 Liitetiedot	35
5.4 Toimintakertomus	36
6 LOPUKSI	38
LÄHTEET	40

LIITTEET

- Liite 1. Vastikerahoituslaskelman malli, osa 1/2 (KILA 2010).
- Liite 2. Vastikerahoituslaskelman malli, osa 2/2 (KILA 2010).
- Liite 3. Hankerahoituslaskelman malli (KILA 2010).
- Liite 4. Talousarviovertailun malli, osa 1/2 (KILA 2010).
- Liite 5. Talousarviovertailun malli, osa 2/2 (KILA 2010).
- Liite 6. Kiinteistön tuloslaskelman malli (KILA 2010).
- Liite 7. Taseen malli, vastaavaa (KILA 2010).

Liite 8. Taseen malli, vastattavaa (KILA 2010).
Liite 9. Toimintakertomuksen malli (KILA 2010).

TAULUKOT

Taulukko 1. Toimintaperiaatteet (mukaillen Heinonen 2014, 17).	9
Taulukko 2. Toimielimet (mukaillen Viiala & Rantanen 2010, 13).	13
Taulukko 3. Tuloslaskelman kiinteistön hoitokulujen selitteet.	34
Taulukko 4. Toimintakertomusmallin sisältö.	37

1 JOHDANTO

Suomessa on asunto-osakeyhtiöitä lähes 86 000, joissa asuu noin kaksi miljoonaa asukasta (Patentti- ja rekisterihallitus 2014; Isännöintiliitto 2014). Suomessa on siis paljon henkilöitä, jotka ovat asunto-osakeyhtiön osakkaita. Osakkaana oleminen ei kuitenkaan aina tarkoita sitä, että osakas olisi hyvin perehtynyt asunto-osakeyhtiön toimintaan. Asunto-osakeyhtiö on aivan omanlaisensa yhtiömuoto, jota koskevat monet erilaiset säädökset.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on kertoa perusteet asunto-osakeyhtiöstä osakkaan näkökulmasta. Opinnäytetyössä painotetaan erityisesti asunto-osakeyhtiössä laadittavien erilaisten laskelmien ja tilinpäätöksen tulkittamista. Tämä opinnäytetyö on tehty erityisesti ajatellen sellaisia osakkaita, joilla ei ole kokemusta taloushallinnosta. Vältän käyttämästä kirjanpidollisia termejä ja keskityn olennaisten asioiden tulkintaan. Opinnäytetyön tavoitteena on siis asunto-osakeyhtiön perusteet kattava osakkaan opas.

Opinnäytetyö on jaettu kuuteen lukuun: johdanto, asunto-osakeyhtiö, vastikkeet, laskelmat, tilinpäätösasiakirjat ja lopuksi. Toisessa luvussa, asunto-osakeyhtiö, kerrotaan asunto-osakeyhtiön määritelmästä, toimintaa säätelevästä normistosta sekä eroista liiketoimintaa harjoittaviin yrityksiin. Tässä luvussa käsitellään myös osakkaan kannalta olennaisia asioita yhtiöjärjestyksestä, yhtiökokouksesta ja yhtiön hallituksesta. Kolmannessa luvussa kerrotaan asunto-osakeyhtiölle tyypillisestä asiasta eli osakkailta perittävistä vastikkeista. Kyseinen luku sisältää selitykset erilaisista vastiketyypeistä ja maksuperusteista. Neljäs luku, laskelmat, on erittäin tärkeä luku osakkaan kannalta. Asunto-osakeyhtiössä laaditaan useita erilaisia talouden laskelmia, esimerkiksi vastikerahoituslaskelmia, jotka ovat erittäin tärkeitä tiedonlähteitä osakkaalle. Tässä luvussa käsitellään siis näiden erilaisten laskelmien sisältöjä sekä niiden tulkittamista. Viides luku käsittelee asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä ja tilinpäätösasiakirjoja. Keskityn tässä luvussa enemmän perusteiden selittämiseen ja olennaisten asioiden tulkintaan, koska yksityiskohtaiseen tilinpäätösasiakirjojen selittämiseen olisi hyvä omata kirjanpidon tuntemusta,

jota tämän opinnäytetyön lukijalla ei oleteta olevan. Opinnäytetyön viimeinen luku on lopuksi, jossa kerron lyhyesti opinnäytetyön lopputuloksesta ja muita vinkkejä asunto-osakeyhtiön osakkaalle.

Valitsin tämän opinnäytetyön aiheen omasta kiinnostuksesta asunto-osakeyhtiöitä kohtaan. Saattaa myös olla, että itsekin olen joskus tulevaisuudessa osakkaana asunto-osakeyhtiössä, joten tämän opinnäytetyön tekeminen auttoi myös minua tutustumaan aiheeseen tarkemmin.

2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiö on sellainen osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta, jossa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (Asunto-osakeyhtiölaki 1 luku 2§).

Toimintaa säätelevä normisto

Asunto-osakeyhtiöitä säätelevät monet erilaiset lait, asetukset ja muut säädökset. Asunto-osakeyhtiöiden toimintaan vaikuttavat muun muassa:

- asunto-osakeyhtiölaki ja –asetus
- kirjanpitolaki ja –asetus
- verolaki ja tilintarkastuslaki
- eri oikeusasteiden ratkaisut
- kirjanpitolautakunnan ja keskusverolautakunnan kannanotot
- muut säädökset ja normit, esimerkiksi rakennus- ja kaavamääräykset
- asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys (Heinonen 2014,19).

Osakkaan kannalta tärkeimmät tiedonlähteet ovat asunto-osakeyhtiölaki sekä erityisesti asunto-osakeyhtiön oma yhtiöjärjestys.

Tarkoitus ja ero liiketoimintaa harjoittaviin yrityksiin

Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on asumispalvelujen tuottaminen osakkaille sekä näiden yhtiöön sijoittaman pääoman arvon säilyttäminen. Näiden asioiden toteuttamiseksi asunto-osakeyhtiö kerää tuloja osakkailtaan, jotta se voi huolehtia kiinteistönsä ylläpidosta ja osakkaidensa asumistarpeista. Yleensä liiketoiminnan tavoitteena on voiton tuottaminen, mutta asunto-osakeyhtiön tavoitteena on kerätä ainoastaan tarpeeksi tuloja omien menojensa

kattamiseen. Ylimääräinen voitto asunto-osakeyhtiössä aiheuttaa ainoastaan tarpeetonta verojen maksamista. Asunto-osakeyhtiö eroaa siis huomattavasti liiketoimintaa harjoittavasta yrityksestä. Taulukossa 1 on havainnollistettu lyhyesti näiden erilaiset toimintaperiaatteet. (Heinonen 2014,17.)

Taulukko 1. Toimintaperiaatteet (mukaillen Heinonen 2014, 17).

Liiketoimintaa harjoittava yritys	Asunto-osakeyhtiö
tavoitteena voiton tuottaminen	tavoitteena omien menojen kattaminen
osa voitosta jaetaan osinkoina	ei voittoa, ei osinkoja
tavoittelee kasvua	ei tavoittele kasvua
omistajat sijoittavat pääoman, asiakkaat kerryttävät juoksevat tulot (liikevaihto)	omistajat sekä sijoittavat että pääosin kerryttävät juoksevat tulot

2.1 Yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on aina oltava seuraavat asiat:

1. yhtiön toiminimi
2. yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta
3. yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste
4. jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, rakennusosalalla yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä
5. järjestysnumerolla yksilöitynä mikä osake tai osakkeet (osakeryhmä) tuottavat oikeuden hallita mitäkin osakehuoneistoa
6. yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistoja vastaavat tilat siten kuin 4 kohdassa säädetään ja muut yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat

7. yhtiövastikkeen määrittämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan

Jos osakehuoneistoon kuuluu varasto tai jokin muu vastaavanlainen tila, tarvitsee yhtiöjärjestyksessä mainita edellä mainitun listan kohdasta 4 vain tilan käyttötarkoitus. Lisäksi asunto-osakeyhtiön tilikaudesta on määrättävä joko yhtiöjärjestyksessä tai perustamissopimuksessa. (Asunto-osakeyhtiölaki 1 luku 13§.)

2.2 Yhtiökokous

Osakkeenomistajat voivat käyttää päätösvaltaansa yhtiökokouksessa, jossa päätökset tehdään yleensä annettujen äänten enemmistöllä. Päätöksenteosta voidaan määrätä toisin yhtiöjärjestyksessä tai joissain tapauksissa laki voi velvoittaa tietynlaista päätöksentekoa. (Asunto-osakeyhtiölaki 1 luku 9§.) Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty toisin, on kaikilla osakkeilla yhtäläiset oikeudet (Asunto-osakeyhtiölaki 1 luku 10§). Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös niin, että päätösvalta on yhtiön hallituksella (Asunto-osakeyhtiölaki 6 luku 1§).

Asunto-osakeyhtiön on aina pidettävä varsinainen yhtiökokous kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä (Asunto-osakeyhtiölaki 6 luku 3§).

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä seuraavat asiat:

1. tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus
2. hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin
3. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat (Asunto-osakeyhtiölaki 6 luku 3§).

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on päätettävä seuraavista asioista:

1. tilinpäätöksen vahvistamisesta
2. taseen osoittaman voiton käyttämisestä
3. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
4. talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, jos tämä kuuluu yhtiökokoukselle
5. hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta, jollei asunto-osakeyhtiölaissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin näiden toimikaudesta tai valinnasta
6. muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista (Asunto-osakeyhtiölaki 6 luku 3§).

Jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokoukselle kuuluva asia käsiteltäväksi yhtiökokouksessa. Osakkeenomistajan täytyy vaatia käsiteltävää asiaa kirjallisesti hallitukselta ja tarpeeksi ajoissa, jotta käsiteltävä asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. (Asunto-osakeyhtiölaki 6 luku 6§.) Osakkeenomistajilla on myös oikeus vaatia ylimääräistä yhtiökokousta, jos heitä on vähintään sen verran, että heillä on yhteensä kymmenesosa kaikista osakkeista. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös pienemmästäkin tarvittavasta osakkeiden määrästä. Ylimääräistä yhtiökokousta on vaadittava kirjallisesti ja jonkin tietyn asian käsittelemistä varten. Asunto-osakeyhtiön on toimitettava kokouskutsu kahden viikon kuluessa vaatimuksen saapumisesta. (Asunto-osakeyhtiölaki 6 luku 5§.) Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä myös silloin, kun

1. yhtiöjärjestyksessä niin määrätään
2. yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta
3. tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja sitä vaatii (Asunto-osakeyhtiö 6 luku 4§).

Jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen (Asunto-osakeyhtiölaki 6 luku 7§). Osakkeenomistaja voi toimia yhtiökokouksessa myös valtuuttamansa henkilön välityksellä. Tällaisessa tapauksessa valtuutetulla

täytyy olla päivätty valtakirja tai hänen on muulla luotettavalla tavalla todistettava olevansa oikeutettu toimimaan osakkeenomistajan edustajana. Valtuutus koskee vain yhtä kokousta, jos valtuutuksessa ei ole mainittu toisin. Sekä osakkeenomistajalla että valtuutetulla voi olla yhtiökokouksessa mukana avustaja. (Asunto-osakeyhtiölaki 6 luku 8§.)

2.3 Yhtiön hallitus

Asunto-osakeyhtiöllä on aina oltava hallitus. Asunto-osakeyhtiöllä voi olla myös isännöitsijä jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai jos yhtiökokouksessa niin päätetään. (Asunto-osakeyhtiölaki 7 luku 1§.) Taulukossa 2 kuvataan tarkemmin asunto-osakeyhtiön eri toimielimiä ja näiden tehtäviä. Asunto-osakeyhtiön hallituksen tehtäviin kuuluu muun muassa yhtiön hallinnosta huolehtiminen, kiinteistön ylläpidon järjestäminen sekä kirjanpidon ja varainhoidon asianmukainen järjestäminen (Asunto-osakeyhtiölaki 7 luku 2§). Asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenet valitsee yhtiökokous (Asunto-osakeyhtiölaki 7 luku 9§). Yhtiökokouksessa valittavia hallituksen jäseniä ei tarvitse vaihtaa jokaisena vuonna. Hallituksen jäsenet on kuitenkin kannattavaa valita vuodeksi kerrallaan, jotta uusilla halukkailla on mahdollisuus osallistua hallitukseen. Hallituksen työskentelyn hyvän jatkuvuuden kannalta on kuitenkin tärkeää, että ainakin osa vanhoista hallituksen jäsenistä jatkaa uudessa hallituksessa. (Grass ym. 2013, 65.) Hallituksen kokouksessa hallituksen jäsenen on oltava paikalla henkilökohtaisesti. Eli toisin kuin yhtiökokouksessa, hallituksen jäsen ei voi valtuuttaa toista henkilöä osallistumaan puolestaan hallituksen kokoukseen. Myös avustajan käyttö ei ole sallittua, paitsi silloin kun hallitus on poikkeuksellisesti sallinut tällaisen menettelytavan. (Furuhjelm ym. 2013, 24.) Asunto-osakeyhtiön hallituksesta määrätään asunto-osakeyhtiölain seitsemännessä luvussa.

Taulukko 2. Toimielimet (mukaillen Viiala & Rantanen 2010, 13).

Toimielin	Valitsija	Tehtävät
Yhtiökokous	- (Osakkaat muodostavat yhtiökokouksen)	<ul style="list-style-type: none"> • päättää talousarviosta • päättää vastikkeista ja maksuista • valitsee hallituksen jäsenet • myöntää tili- ja vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle • päättää lainojen ottamisesta • päättää peruskorjauksista • päättää tilintarkastajien ja toiminnantarkastajien valinnasta
Tilintarkastaja(t), Toiminnantarkastaja(t)	Yhtiökokous	<ul style="list-style-type: none"> • tarkastavat yhtiön tilit ja hallinnon laillisuutta • raportoivat yhtiökokoukselle
Hallitus	Yhtiökokous	<ul style="list-style-type: none"> • valitsee isännöitsijän • hyväksyy sopimukset • valvoo varainhoitoa • tekee kunnossapitoselvityksen 5 vuoden ajalle ja selvityksen tehdyistä korjauksista • hoitaa isännöinnin, jos isännöitsijää ei ole valittu
Isännöitsijä	Hallitus	<ul style="list-style-type: none"> • valvoo ja huolehtii, että yhtiötä koskevat asiat tulevat hoidetuksi • valmistelee hallituksen kokoukset ja toimii niissä sihteerinä
Huoltoyhtiö, Siivous ym.	Hallitus	<ul style="list-style-type: none"> • toimivat isännöitsijän valvonnassa ja suorittavat tehtyjen sopimusten mukaiset tehtävät

3 VASTIKKEET

Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajilla on velvollisuus maksaa yhtiövastiketta, jonka perusteista määrätään asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä (Asunto-osakeyhtiölaki 3 luku 1§). Yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta sekä mahdollisesta pääomavastikkeesta ja erityisvastikkeista (Heinonen 2014, 216). Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menoja, jotka aiheutuvat:

- kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta
- kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta
- kiinteistön ja rakennuksen peruseräparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta
- yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta
- muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista (Asunto-osakeyhtiölaki 3 luku 2§).

Yhtiövastike on siis yleensä asunto-osakeyhtiön pääasiallinen tulo menojen kattamiseksi ja toiminnan rahoittamiseksi. Asunto-osakeyhtiöt voivat kuitenkin saada tuloja myös esimerkiksi erilaisista vuokratuloista, kuten talonmiehen asunnosta, autotalleista tai liiketiloista. Vuokralaisen ei tarvitse olla asunto-osakeyhtiön osakas, vaan vuokralainen voi olla myös jokin ulkopuolinen taho. Tällaiset vuokratulot ovat kuitenkin harvoin riittäviä asunto-osakeyhtiön kaikkien menojen kattamiseksi, joten vastikkeiden kerääminen on yhä tarpeellista. Tämänkaltaiset tulot kuitenkin vähentävät kerättävän vastikkeen määrää. (Furuhjelm & Haarma 2013, 9.)

Osakkaan olisi erittäin tärkeää tutustua oman asunto-osakeyhtiönsä yhtiöjärjestykseen, koska siinä määrätään yhtiön vastikkeista, niiden maksuperusteista sekä menoista, joilla vastiketta katetaan.

3.1 Maksuperuste

Asunto-osakeyhtiö voi periä siis yhtä tai useaa erinimistä vastiketta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä yhtiövastikkeelle yksi maksuperuste kaikkia menoja varten tai eri menoilla voi olla erilainen maksuperuste. Lisäksi maksuvelvollisuus voi koskea vain tiettyjä osakkeenomistajia. (Asunto-osakeyhtiölaki 3 luku 3§.) Yhtiövastikkeen maksuperusteena voi olla esimerkiksi:

- huoneiston pinta-ala
- osakkeiden lukumäärä
- hyödykkeen (esimerkiksi vesi, sähkö ja lämpö) todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus (Asunto-osakeyhtiölaki 3 luku 4§).

Esimerkkinä erilaisista maksuperusteista voisi olla, että hoitovastikkeen perusteena käytetään huoneiston pinta-alaa ja pääomavastikkeen perusteena osakkeiden lukumäärää.

Jyvitys / Jyvittäminen

Asunto-osakeyhtiöillä on myös mahdollisuus jyvittää yhtiövastike erisuuruiseksi eri huoneistotyypeille. Jyvittäminen tarkoittaa sitä, että erilaiset huoneistotyytit kuten asuinhuoneisto, autotalli ja liikehuoneisto maksavat erisuuruista yhtiövastiketta. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätään mahdollisesta jyvittämisestä, joka voisi olla esimerkiksi seuraavanlainen: Autotallit maksavat 0,5-kertaista vastiketta asuinhuoneistoihin verrattuna ja liikehuoneistot maksavat kaksinkertaista vastiketta asuinhuoneistoihin verrattuna. (Furuhjelm & Haarma 2013, 10.)

3.2 Vastiketyypit

Erityyppisiä vastikkeita ovat hoitovastike, pääomavastike, erityisvastike ja kulutusperusteinen vastike. Eri vastikkeilla saadaan kattaa vain niitä menoja, joita varten vastiketta on tarkoitettu kerättävän. Esimerkiksi jos asunto-osakeyhtiössä kerätään hoito- ja pääomavastiketta, ei hoitovastikkeena kerättyjä varoja saa käyttää pääomavastikkeella katettaviin menoihin.

Asunto-osakeyhtiön keräämät korvaukset esimerkiksi saunojen, pesutupien, kuivaushuoneiden sekä muiden vastaavien käytöstä, eivät ole vastikkeita vaan käyttökorvauksia. Tällaisten tilojen käyttäminen ja niiden käyttäjiltä saadut maksut perustuvat palvelun ostamiseen. Käyttökorvauksista ei ole yleensä määräyksiä yhtiöjärjestyksessä. (KILA 2010).

Hoitovastike

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön ylläpito- ja hoitomenoja (Furuhjelm & Haarma 2013, 11). Muun muassa menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennusten

- käytöstä ja kunnossapidosta,
- perusparannuksista sekä
- uudistuksista, joilla kiinteistö ja rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia,

ovat hoitovastikkeella katettavia menoja (KILA 2010).

Pääomavastike

Asunto-osakeyhtiölain mukaan pääomavastikkeella katetaan asunto-osakeyhtiön pitkävaikutteisia menoja, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen:

- hankinnasta

- rakentamisesta
- peruskorjauksesta
- uudistuksesta

Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä toisin pääomavastikkeen käytöstä. (Asunto-osakeyhtiölaki 3 luku 3§.) Eri asunto-osakeyhtiöillä voi olla siis hyvinkin erilaiset määräykset pääomavastikkeista.

Pääomavastikkeella katetaan myös lainojen pääoman menoja, kuten lainan

- takaisinmaksu tai lyhentäminen
- korkomenot
- muut rahoitusmenot

Asunto-osakeyhtiöllä voi olla useita eri pääomavastikkeita eri lainoja varten, joilla katetaan vain kyseiseen lainaan kohdistuvia menoja. (KILA 2010.) Pääomavastikkeesta käytetään myös termiä rahoitusvastike (Furuhjelm & Haarma 2013, 21).

Erityisvastike

Erityisvastikkeella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön normaalista vastikeperusteesta poikkeavalla tavalla perittyä vastiketta. Lisäksi näissä vastikkeissa maksuvelvollisuus ei välttämättä koske kaikkia osakkeenomistajia. Erityisvastikkeita ovat esimerkiksi kaapelitelevisio-, satelliittiantenni-, laajakaista-, hissi- ja parvekelasitusvastike. (KILA 2010.)

Kulutusperusteinen vastike

Kulutusperusteisena vastikkeena voidaan periä esimerkiksi vedestä, sähköstä ja lämmöstä aiheutuvia kuluja. Yleisin tai tavanomaisin kulutusperusteinen vastike on vesimaksu eli vesivastike. Maksun perusteena on yleensä huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä tai huoneistokohtainen mittaus.

Mikäli yhtiöjärjestyksessä ei ole erillistä mainintaa veden kulutuksesta perittävästä vastikkeesta, katetaan vedestä aiheutuvat kulut hoitovastikkeella. (KILA 2010; Furuholm & Haarma 2013, 35.)

4 LASKELMAT

Asunto-osakeyhtiöissä laaditaan useita erilaisia talouden laskelmia. Näitä laskelmia ovat muun muassa vastikerahoitus-, hankeosuus- ja lainaosuuslaskelmat. Näissä laskelmissa käytettävistä kaavoista ei ole määräyksiä laissa, mutta kirjanpitolautakunta on laatinut yleisohjeen näiden laskelmien kaavoista. Eri asunto-osakeyhtiöillä voi olla siis hyvinkin erilaiset esittämistavat edellä mainituista laskelmista. Tässä opinnäytetyössä käytetään pohjana kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukaisia suositeltuja laskelmien kaavoja. Tässä luvussa käsiteltävissä laskelmissa havainnollistamisen parantamiseksi kaavat on jaettu pienempiin käsiteltäviin osioihin. Kyseiset kaavat löytyvät myös kokonaisuudessaan tämän opinnäytetyön liitteistä. (Liitteet 1-5)

4.1 Vastikerahoituslaskelmat

Vastikerahoituslaskelmat ovat eräänlaisia rahoituslaskelmia, joissa tarkastellaan tilikauden aikaisia tuloja ja menoja. Näiden laskelmien avulla asunto-osakeyhtiö selventää osakkailleen, millaisia tuloja yhtiöllä on tilikauden aikana ollut ja mihin kyseiset tulot on käytetty. (Etelämaa 2014, 17.) Vastikerahoituslaskelmien tarkoituksena on myös selvittää, onko vastikkeita kerätty tarpeeksi. Tämän lisäksi näillä laskelmilla asunto-osakeyhtiö voi todistaa myös sen, että vastikkeilla on katettu vain niitä menoja, joita varten kyseinen vastike on tarkoitettu. Esimerkiksi pääomavastikkeella on katettu ainoastaan sille kuuluvia lainakuluja eikä yhtiön hoitotalouden kuluja. Vastikerahoituslaskelmien avulla osakkaat pystyvät myös itse tarkistamaan, ovatko he maksaneet vain sellaisista menoista, joista he ovat velvollisia maksamaan vastiketta. Laskelmat auttavat täten myös asunto-osakeyhtiötä osoittamaan sen, että yhtiö on kohdellut osakkaitaan yhdenvertaisesti vastikkeiden perinnässä. (Heinonen 2014, 123.) Vastikerahoituslaskelmat ovat siis erittäin tärkeitä tiedonlähteitä osakkaalle.

Jos asunto-osakeyhtiössä peritään ainoastaan yhtä vastiketta, eli hoitovastiketta, vastikerahoituslaskelman tekeminen ei ole silloin pakollista (Heinonen 2014, 125). Tässäkin tapauksessa laskelman tekeminen on kuitenkin suositeltavaa, koska vastikerahoituslaskelma on osakkaan kannalta yleensä tuloslaskelmaa ja tasetta selkeämpi ymmärtää. Vastikerahoituslaskelmat antavat myös tarkemman kuvan asunto-osakeyhtiön rahoituksen lähteistä ja varojen käytöstä kuin tilinpäätöksen tuloslaskelma ja tase. (Etelämaa 2014, 18-19.) Vastikerahoituslaskelmien tekeminen on siis pakollista niissä asunto-osakeyhtiöissä, joissa peritään useita erilaisia vastikkeitä. Mikäli asunto-osakeyhtiössä peritään useita vastikkeitä, täytyy jokaisesta vastikkeesta tehdä oma erillinen vastikerahoituslaskelmansa. Jos asunto-osakeyhtiössä peritään esimerkiksi useita erityisvastikkeitä, tehdään jokaisesta tällaisesta oma vastikerahoituslaskelma. (Heinonen 2014, 124.)

Hoitovastikelaskelma

Hoitovastikelaskelma kuvaa asunto-osakeyhtiön hoitotalouden rahoituksellista asemaa. Hoitovastikelaskelma aloitetaan yleensä hoitotulojen erittelemisellä.

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	<u>+/- 0,00</u>	0,00

Hoitovastikelaskelman hoitotuloihin laitetaan kaikki sellaiset tulot, jotka joko käytetään kaikkien osakkaiden hyväksi tai joiden maksamiseen kaikki osakkaat osallistuvat (Etelämaa 2014, 28). Esimerkiksi kaikilta osakkailta yhtiöjärjestyksessä määrätyn perusteen mukaisesti perittävä hoitovastike on

tällainen tulo. Jos asunto-osakeyhtiössä peritään vastaavanlaista korjausvastiketta, esitetään myös se omana erinään hoitotuotoissa. Käyttökorvauksista, kuten esimerkiksi saunan käytöstä, saadut tulot ja vuokratuista liiketiloista saadut vuokratulot hyödyttävät kaikkia osakkaita ja ne esitetään omina erinään hoitotuotoissa. (Heinonen 2014, 125.) Omaisuuden myyntituottoja ovat esimerkiksi asunto-osakeyhtiön omistaman maa-alueen, huoltoyhtiöosakkeiden, koneen tai laitteen kuten ruohonleikkurin myymisestä saadut tuotot. Korkotuottoja ovat esimerkiksi pankkitilien korkotuotot sekä mahdolliset viivästyskorkotuotot vastike- ja vuokratuotoista.

Asunto-osakeyhtiöt voivat omistaa osakkeita esimerkiksi pysäköintiyhtiöistä ja siten voivat saada myös osinkotuottoja, jotka esitetään hoitotuotoissa. Satunnaisissa tuotoissa esitetään nimensä mukaisesti asunto-osakeyhtiön saamia satunnaisia eli poikkeuksellisia tuottoja. Tällaisia ovat esimerkiksi vakuutus- tai riitaoikeudenkäynnin korvaukset. Myös omaisuuden myynnistä saadut korvaukset voidaan esittää satunnaisena tuottona. Viimeisenä hoitotuottojen eränä on käytetyssä kaavassa mahdolliset luottotappiot ja oikaisuerät. Asunto-osakeyhtiöissä esiintyy harvoin luottotappioita, mutta ne liittyvät yleensä vuokra- ja käyttökorvausrästeihin. Oikaisuerät liittyvät yleensä edellisten luottotappioiden oikaisemiseen. (Etelämaa 2014, 33, 37, 45, 46.) Hoitotuottojen kaavassa on oikeassa alakulmassa hoitotuottojen kokonaissumma.

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	
Luottolimitin käytön vähennys	0,00	
Muut lainojen lyhennykset	0,00	- 0,00
		<u>0,00</u>

Hoitovastikelaskelman hoitokuluihin laitetaan kaikki sellaiset kulut, joiden kattamiseen kaikki osakkaat osallistuvat (Etelämaa 2014, 28). Tässä käytetyssä kaavassa hoitokulut-alarivillä tarkoitetaan kiinteistön hoitokuluja (Etelämaa

2014, 46). Hoitovastikelaskelman hoitokuluissa eritellään hoitovastikkeella katettavista lainoista eli hoitolainoista aiheutuvat lainanlyhennykset, korkokulut ja muut mahdolliset rahoituskulut. Asunto-osakeyhtiöllä voi olla myös muita rahoitus- tai korkokuluja. Hoitovastikkeella katettavia muita korkokuluja voi aiheutua esimerkiksi myöhässä maksetusta lämpölaskusta viivästyskorkona. Muita rahoituskuluja voi olla esimerkiksi lainan nostokulut. Satunnaisissa kuluissa esitetään asunto-osakeyhtiölle aiheutuneita poikkeuksellisia kuluja, esimerkiksi jokin yhtiölle määrätty vahingonkorvausmaksu. (Etelämaa 2014, 48-49.) Jos asunto-osakeyhtiölle aiheutuu tilinpäätöksen perusteella verotettavaa tuloa, on tämä valtiolle maksettavaa välitöntä veroa, joka esitetään myös hoitokuluna. Välittömät verot ovat kuitenkin hyvin harvinaisia asunto-osakeyhtiöissä, koska asunto-osakeyhtiöillä on monia erilaisia tilinpäätöksen järjestelykeinoja, joilla voidaan välttää liian suuren voiton näyttäminen ja siten tuloverojen maksaminen. (Etelämaa 2014, 50; Heinonen 2014, 213) Hoitovastikelaskelman hoitokuluihin eritellään myös mahdolliset taseeseen aktivoidut erät korjauksista ja hankkeista (Etelämaa 2014, 50). Hoitokulujen kaavassa on oikeassa alakulmassa ensin hoitokulujen kokonaissumma ja sen jälkeen hoitotuottojen ja hoitokulujen välinen erotus.

HANKEOSUUSSUORITUKSET	0,00
LUOTTOLIMIITIN KÄYTÖN LISÄYS	0,00
MUUT LAINOJEN NOSTOT	0,00
OSAKEPÄÄOMAN MAKSULLINEN KOROTTAMINEN	0,00
MUUT OMAN PÄÄOMAN MAKSULLISET SIOITUKSET	0,00
OMIEN OSAKKEIDEN HANKKIMINEN/LUNASTAMINEN	- 0,00
	<hr/>
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	+/- 0,00
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ	+/- 0,00
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	+/- 0,00

Asunto-osakeyhtiöllä voi olla käytössä pankkitiliin liitetty luottolimiitti. Jos tällaista luottolimiittiä on käytetty, näkyy se hoitovastikelaskelmassa joko kuluna kohdassa ”luottolimiitin käytön vähennys” tai tuottona kohdassa ”luottolimiitin käytön lisäys”. Jos asunto-osakeyhtiön hoitovastikelaskelmassa esitetään luottolimiitin käyttöä, tulisi joko itse laskelmassa tai toimintakertomuksessa tuoda selvästi esiin luottolimiitin käytön tarkoitus. Asunto-osakeyhtiö on voinut

esimerkiksi paikata hoitotalouden rahoitusta väliaikaisesti luottolimiitin käytöllä. (Etelämaa 2014, 105-107.) Hoitovastikelaskelman kohta ”osakepääoman maksullinen korottaminen” liittyy yleensä asunto-osakeyhtiön omistamien tilojen tai huoneistojen muuttamiseen osakashallintaiseksi. Yleinen esimerkki tällaisesta on asunto-osakeyhtiön omistaman talonmiehen asunnon muuttaminen osakashallintaiseksi. Yhtiön omistamien tilojen ja huoneistojen myyntiä voi esiintyä erityisesti silloin, kun asunto-osakeyhtiössä tarvitaan rahoitusta esimerkiksi suuria korjausremontteja varten. Tämä myös vähentää osakkailta perittävän vastikkeen tai hankeosuuden määrää. Osakepääoman maksullinen korottaminen on siis tuloa, joka huomioidaan hoitovastikelaskelmassa. (Etelämaa 2014, 38.) Asunto-osakeyhtiön korjaustöihin liittyvät lainojen nostot ja osakkaiden maksamat hankeosuussuoritukset ovat tuloja, jotka eritellään hoitovastikelaskelmassa (Etelämaa 2014, 40). Mikäli asunto-osakeyhtiö on hankkinut tai lunastanut omia osakkeitaan, huomioidaan tämä kuluina hoitovastikelaskelmassa. Asunto-osakeyhtiö on voinut esimerkiksi hankkia ostamalla osakkaalta tämän varastotilaosakkeet, koska yhtiö on tarvinnut lisää varastotilaa. (Etelämaa 2014, 53-54.)

Kun hoitovastikelaskelman kaikista hoitotuotoista vähennetään kaikki hoitokulut, saadaan tilikauden hoitovastikeylijäämä tai –alijäämä. Ylijäämä tarkoittaa positiivista summaa ja alijäämä negatiivista summaa. Hoitovastikelaskelmassa huomioidaan myös edellisten tilikausien hoitovastikejäämät. Kun tilikauden hoitovastikejäämä ja edellisten tilikausien hoitovastikejäämä summataan yhteen, saadaan lopullinen eli siirtyvä hoitovastikejäämä.

Jos hoitovastikelaskelma on alijäämäinen, on asunto-osakeyhtiön tilikauden hoitomenot olleet tuloja suuremmat. Syyinä voi olla esimerkiksi, että hoitovastiketta ei ole kerätty tarpeeksi suurena tai tilikauden aikana on tullut ennalta arvaamattomia lisämenoja, kuten vesivahingon korjaus. Asunto-osakeyhtiö voi harkita hoitovastikkeen määrän nostamista, jotta alijäämä saadaan katettua seuraavalla tilikaudella. Mikäli hoitovastikelaskelma on merkittävästi alijäämäinen, voidaan yhtiökokouksessa päättää ylimääräisestä

hoitovastikkeen perinnästä tai erillisestä hoitolainan nostamisesta alijäämän kattamiseksi. (Heinonen 2014, 130-131.)

Hoitovastikelaskelman ylijäämäisyys tarkoittaa, että tulot ovat olleet menoja suuremmat. Syynä tähän voi olla esimerkiksi, että hoitomenot ovat olleet suunniteltua pienemmät tai jokin tilikaudelle suunniteltu korjaus on jäänyt toteutumatta. Asunto-osakeyhtiö voi harkita hoitovastikkeen määrän alentamista ylijäämäisyyden takia. Hoitovastikeylijäämä voidaan jättää myös rahoitusreserviksi ennalta arvaamattomia menoja tai tulevia korjauksia varten. Asunto-osakeyhtiö pystyy eliminoimaan erilaisilla tilinpäätöksen järjestelykeinoilla ylijäämästä mahdollisesti aiheutuvat veroseuraamukset. (Heinonen 2014, 131-132.)

Sekä asunto-osakeyhtiön että osakkaiden taloudellisesta näkökulmasta on tärkeää, että hoitovastikelaskelma ei vajoa merkittävän alijäämäiseksi. Sen sijaan kohtuullisesta ylijäämästä ei ole haittaa ja kohtuullinen ylijäämä onkin parempi asia, koska silloin asunto-osakeyhtiöllä on taloudellista liikkumavaraa rahoituksensa suhteen. Tämä on hyvä asia esimerkiksi silloin, jos tulee ennalta arvaamattomia lisämenoja. (Heinonen 2014, 132.)

Pääomavastikelaskelma

Pääomavastikelaskelmasta käytetään myös nimitystä rahoitusvastikelaskelma. Jos asunto-osakeyhtiössä on useita pääomavastikkeita esimerkiksi eri lainojen takia, pitää jokaisesta tällaisesta tehdä oma vastikelaskelma. Pääomavastikelaskelma kuvaa vastikkeen rahoituksellista riittävyttä sillä katettaviin lainanhoitomeneihin. Tiedot pääomavastikelaskelmaan saadaan pääomavastikkeen ja kyseisen lainan kirjanpidon tileiltä. (Heinonen 2014, 133.)

PÄÄOMATUOTOT			
Pääomavastikkeet		0,00	
Pääomavastikkeet (rahastoidut)		0,00	
Lainaosuussuoritukset		0,00	
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)		0,00	0,00

Pääomavastikelaskelmassa on ensin eriteltynä pääomatuotot. Niitä ovat osakkailta perityt pääomavastikkeet ja lainaosuussuoritukset. Käytetyssä mallipohjassa on pääomavastikkeille ja lainaosuussuorituksille molemmille lisätty vielä erikseen näiden rahastoidut osuudet. Käytännössä on kuitenkin mahdollista esittää pääomavastikkeet ja lainaosuussuoritukset vain kahdella rivillä, koska niiden erittelemisellä ei ole laskelman kannalta merkitystä (Etelämaa 2014, 74-76). Pääomatuottojen kohdalla voisi olla vielä lisäksi rivi ”muut tuotot”, tosin tällaisia pääomavastikelaskelman muita tuottoja esiintyy asunto-osakeyhtiöissä harvoin (Etelämaa 2014, 77). Pääomatuottojen kaavassa on oikeassa alareunassa pääomatuottojen yhteissumma.

PÄÄOMAKULUT			
Korkokulut		0,00	
Muut rahoituskulut		0,00	
Lainojen lyhennykset		0,00	
Lainaosuuslyhennykset		0,00	- 0,00
			<u>0,00</u>

Seuraavaksi pääomavastikelaskelmassa on eriteltynä pääomakulut. Pääomakuluja ovat lainojen lyhennykset ja lainaosuuslyhennykset sekä kyseisestä lainasta aiheutuvat korkokulut ja muut rahoituskulut. Muita rahoituskuluja ovat esimerkiksi lainan nostokulut ja mahdolliset lainan lyhentämiseen liittyvät kulut (Etelämaa 2014, 78-80). Pääomakulujen oikeassa alareunassa on ensin pääomakulujen yhteissumma ja sen jälkeen pääomatuottojen ja pääomakulujen välinen erotus.

PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	+/- 0,00
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ	+/- 0,00
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	+/- 0,00

Kun pääomavastikelaskelman pääomatuotoista vähennetään pääomakulut, saadaan tilikauden pääomavastikeylijäämä tai –alijäämä. Pääomavastikelaskelmassa huomioidaan myös edellisten tilikausien pääomavastikejäämät. Kun tilikauden pääomavastikejäämä ja edellisten tilikausien pääomavastikejäämä summataan yhteen, saadaan lopullinen eli siirtyvä pääomavastikejäämä.

Pääomavastikejäämän pitäisi olla lähellä nollassa silloin, kun lainanlyhennys- ja koronmaksupäivä on sama kuin asunto-osakeyhtiön tilinpäätöspäivä. Mikäli lainanlyhennys- ja koronmaksupäivä on vasta tilinpäätöspäivän jälkeen, on pääomavastikelaskelma yleensä ylijäämäinen. Tämä sen takia, että asunto-osakeyhtiö on varautunut tulevaan maksusuoritukseen. Jos pääomavastikelaskelma on jostain muusta syystä ylijäämäinen, on pääomavastiketta mahdollisesti peritty liian suurena. Tällaisessa tapauksessa pääomavastikkeen määrää yleensä alennetaan seuraavalla tilikaudella. Mikäli ylijäämä on erittäin suuri, esimerkiksi usean kuukauden lyhennyksen suuruinen, kannattaisi asunto-osakeyhtiön yrittää sopia pankin kanssa ylimääräisestä lainanlyhennyksestä. Jos pääomavastikelaskelma jää ylijäämäiseksi, vaikka laina on jo maksettu loppuun kyseisellä tilikaudella, täytyy ylijäämä palauttaa niille osakkaille, jotka maksoivat pääomavastiketta loppuun asti. (Heinonen 2014, 135.)

Pääomavastikelaskelman alijäämäisyys tarkoittaa sitä, että kyseistä vastiketta on peritty liian pienenä. Syynä tähän voi olla esimerkiksi korkotason ennalta arvaamaton nousu. Mikäli pääomavastikelaskelma on alijäämäinen, tulisi pääomavastikkeen määrää nostaa seuraavalla tilikaudella. On myös mahdollista, että pääomavastikelaskelma jää alijäämäiseksi, vaikka lainan olisi suunniteltu loppuvan kyseisellä tilikaudella. Tällaisessa tapauksessa niiltä osakkailta, jotka maksoivat pääomavastiketta loppuun asti, täytyy joko periä kertasuoritus alijäämän kattamiseksi tai jatkaa pääomavastikkeen perimistä kunnes alijäämä on saatu katettua. (Heinonen 2014, 135-136.)

Erityisvastikelaskelma

Erityisvastikelaskelman mallipohjassa on hyvin pitkälti samoja asioita kuin aikaisemmin käsitellyssä hoitovastikelaskelmassa. Erityisvastikelaskelmassa eritellään kyseisen erityisvastikkeen tuotot, kulut ja muut vastaavat asiat.

ERITYSVASTIKETUOTOT		
Erityisvastikkeet	0,00	
Muut tuotot	0,00	0,00
ERITYSVASTIKEKULUT		
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>

Myös erityisvastikelaskelmassa huomioidaan aikaisempien tilikausien erityisvastikeylijäämät tai –alijäämät.

HANKEOSUUSSUORITUKSET (erityisvastike)	0,00
LAINOJEN NOSTOT (erityisvastike)	0,00
MUUT OMAN PÄÄOMAN MAKSULLISET SIOITUKSET	0,00
ERITYSVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	+/- 0,00
EDELLISTEN TILIKAUSIEN ERITYSVASTIKEJÄÄMÄ	+/- 0,00
SIIRTYVÄ ERITYSVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	+/- 0,00

Erityisvastikelaskelman tulkintaan pätevät samat periaatteet kuin hoitovastikelaskelman tulkintaan. Jos erityisvastikejäämä on ylijäämäinen, ovat erityisvastikkeen tuotot olleet suuremmat kuin kulut. Tällöin erityisvastiketta on peritty tarpeeksi tai liikaa, jos ylijäämä on erittäin suuri. Mikäli erityisvastikejäämä on alijäämäinen, ovat erityisvastikkeen kulut olleet tuottoja suuremmat. Tällaisessa tapauksessa erityisvastiketta ei ole peritty tarpeeksi suurena tai jostain muusta syystä kuluja on aiheutunut enemmän kuin tuloja.

4.2 Hankerahoituslaskelma

Hankerahoituslaskelmien laatiminen on asunto-osakeyhtiöille vapaaehtoista. Hankerahoituslaskelmat sisältävät kuitenkin hyvin merkittävää informaatiota hankkeen toteutumisen kustannuksista ja rahoituksesta, joten niiden laatiminen ja sisällyttäminen tilinpäätökseen on suositeltavaa. Näin varsinkin silloin, kun toteutettava hanke on erittäin merkittävä tai se jakautuu useammalle tilikaudelle. (Etelämaa 2014, 127-128.)

HANKEMENOT	
Urakkasumma	0,00
Lisätyöt	0,00
Suunnittelu, valvonta	0,00
Muut menot	0,00
Hankemenot yhteensä	<u>0,00</u>

Hankerahoituslaskelmassa eritellään hankkeen toteutuneet kustannukset ja toteutunut rahoitus. Hankemenoja ovat hankkeen työkustannukset (urakkasumma), mahdolliset hankkeesta aiheutuneet lisätyöt sekä muut menot ja hankkeen työn suunnittelu sekä valvonta. Hankkeen rahoittamiseksi asunto-osakeyhtiöllä on voinut olla jo valmiiksi rahastoituna varoja tulevia hankkeita kuten korjaustöitä varten. Asunto-osakeyhtiö on voinut myös periä osakkailtaan jo ennakoon vastikkeita, esimerkiksi korjausvastiketta toteutettavaa hanketta varten. Hankerahoituslaskelmassa eritellään myös osakkailta saadut hankeosuussuoritukset ja hankkeeseen käytettävät tilikauden aikaiset vastikkeet. Hanketta varten nostettu lainamäärä esitetään myös hankkeen rahoituksessa. Asunto-osakeyhtiö on voinut myös myydä omaisuuttaan, esimerkiksi omistamansa työkoneen, tai se on voinut saada jonkinlaista muuta rahoitusta hankkeen rahoittamista varten.

HANKERAHOITUS	
Ennakkorahastointi	0,00
Ennakkovastikkeet	0,00
Hankeosuussuoritukset	0,00
Tilikauden vastikkeet	0,00
Omaisuuuden myynnit	0,00
Lainojen nostot	0,00
Muu rahoitus (esim. avustukset)	0,00
Hankerahoitus yhteensä	<u>0,00</u>

Asunto-osakeyhtiön tulisi joko hankerahoituslaskelman liitteenä tai tilinpäätöksen toimintakertomuksessa selvittää, toteutuiko

hankerahoituslaskelma hankebudjetin tai hankekustannusarvion mukaisesti. Hankerahoituslaskelmassa tai sen liitteenä on esitettävä myös kirjanpidolliset kirjaukset hankkeen kustannuksista ja rahoituksesta. (Etelämaa 2014, 127, 129.) Tässä opinnäytetyössä ei käsitellä tarkemmin näitä kirjanpidon kirjauksia, mutta hankerahoituslaskelman malli (liite 3) sisältää nämä kirjaukset.

4.3 Lainaosuuslaskelma

Jos asunto-osakeyhtiöllä on pankkilaina tai jokin muu laina, josta osakkaan on mahdollisuus maksaa kerralla lainaosuutensa pois, käytetään osuuksien määrittämisessä apuna lainaosuuslaskelmia. Lainaosuuslaskelma on siis laskelma, joka kertoo osakkaan osuuden asunto-osakeyhtiön lainasta. Joko yhtiöjärjestysmääräyksellä tai yhtiökokouksen tekemällä päätöksellä osakkaalla voi olla mahdollisuus maksaa kerralla lainaosuutensa yhtiön lainasta. Kaikista lainoista ei siis ole mahdollista suorittaa lainaosuuden maksamista. Esimerkiksi hoitolainoista ei suoriteta lainaosuuksia, vaan hoitolaina katetaan hoitovastikkeella. Lainaosuuden maksamisen idea on siis se, että kerralla lainaosuutensa maksaneen osakkaan ei tarvitse maksaa kuukausittain lainaan liittyvää pääomavastiketta. (Tomperi 2011, 117-118.)

Lainaosuuslaskelmien muodosta tai lainaosuuden laskemisen suorittamisesta ei ole sen erityisemmin säädetty laissa (Etelämaa 2014, 145). Kirjanpitolautakunta on laatinut yleisohjeen myös lainaosuuslaskelman rakenteesta, mutta eri asunto-osakeyhtiöissä voi olla erilaiset tavat laskea lainaosuuksia. Lainaosuuslaskelman laajuuden vuoksi tässä opinnäytetyössä ei valitettavasti käsitellä tämän tarkemmin lainaosuuslaskelmia.

4.4 Talousarvio ja talousarviovertailu

Asunto-osakeyhtiö laatii jokaiselle tilikaudelleen talousarvion. Talousarvio on asunto-osakeyhtiön tilikaudenaikainen budjetti, eli suunnitelma tilikauden tuloista ja menoista. Talousarviossa eritellään hoitotalouden ja pääomatalouden

kokonaisuudet erikseen. Laaditun talousarvion avulla asunto-osakeyhtiö määrittelee osakkailta perittävien vastikkeiden suuruuden. Yleensä isännöitsijä ja hallitus laativat tilikauden talousarvion, joka hyväksytään asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa. (Heinonen 2014, 143-144.)

Hoitotalouden talousarvion laatiminen aloitetaan yleensä tulevan tilikauden hoitomenojen arvioimisella. Arviointia auttavat edellisten tilikausien toteutuneet menot, tiedossa olevat kustannus- ja sopimusmuutokset sekä mahdolliset suunnitellut muutokset asunto-osakeyhtiön toiminnassa. Lisäksi huomioidaan ylläpito- ja huoltokorjaukset sekä tilikaudelle suunnitellut vuosikorjaukset ja mahdolliset laitehankinnat. Arvioinnissa huomioidaan myös mahdolliset hintatason muutokset. Hoitomenojen arvioimisen jälkeen arvioidaan saatavat hoitotulot, mutta ensin ilman hoitovastiketuloja. Kun muut hoitotulot on saatu arvioitua, vähennetään niistä arvioidut hoitomenot. Tällä tavalla saadaan erotuksen määrä, joka pitää saada katetuksi hoitovastikkeilla. Talousarvioissa huomioidaan myös edellisen tilikauden vastikejäämät. Esimerkiksi hoitotalouden talousarviossa huomioidaan edellisen tilikauden hoitovastikejäämä. Hoitotalouden talousarvio voidaan suunnitella tarkoituksella hieman ylijäämäiseksi. Yksi syy tähän on se, että tilikaudenaikaiset menot eivät jakaannu tasaisesti jokaiselle kuukaudelle. Esimerkiksi talvella lämpökustannukset ovat yleensä korkeammat kuin kesällä. Toinen mahdollinen syy suunniteltuun ylijäämään on esimerkiksi varautuminen yllättäviin menoihin. (Heinonen 2014, 144-145, 147.)

Pääomatalouden talousarvion laatimisen periaate on pitkälti samanlainen kuin aikaisemmin käsitelty hoitotalouden talousarvio. Ensin arvioidaan tilikauden aikaiset kulut ja tuotot, ja niiden erotuksen jälkeen osakkailta perittävän vastikkeen suuruus. Tilikauden aikaisten lainanlyhennysten ja lainakorkojen määrä perustuu lainasopimuksen ehtoihin ja viitekoron kehittymisen arvioon. Jos asunto-osakeyhtiössä peritään useita pääomavastikkeita, laaditaan jokaisesta oma talousarviolaskelmansa. (Heinonen 2014, 148-149.)

Talousarviovertailu on esitys talousarvion mukaan tilikaudelle arvioiduista ja tilikauden tilinpäätöksen mukaan toteutuneista luvuista sekä näiden eroista.

Liitteissä 4-5 on kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukainen mallipohja talousarviovertailusta. Talousarviovertailussa eritellään omilla sarakkeillaan tilikauden arvioidut ja toteutuneet euromääräiset luvut sekä näiden lukujen muodostama ero. Kirjanpitolautakunnan mallissa on esitetty ainoastaan yksi sarake euromääräiselle erolle, mutta talousarviovertailussa voidaan esittää lisäksi myös lukujen prosentuaalinen ero (Heinonen, 149). Talousarvion toteutumisesta ja olennaisista poikkeamista on annettava riittävä selitys asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksessa (Asunto-osakeyhtiölaki 10 luku 5§). Talousarviovertailu on osakkaalle hyvä tiedonlähde asunto-osakeyhtiön talouden hoitamisen suunnittelusta ja onnistumisesta.

5 TILINPÄÄTÖSASIAKIRJAT

Jokaiselta päättyneeltä tilikaudelta laaditaan aina tilinpäätös. Tilinpäätös sisältää tuloslaskelman ja taseen sekä näiden liitetiedot (Kirjanpitolaki 3 luku 1§ 30.12.2004/1304). Asunto-osakeyhtiön tilinpäätökseen kuuluu lisäksi aina toimintakertomus, jonka liitteinä on talousarviovertailu ja vastikerahoituslaskelmat sekä mahdolliset hankerahoituslaskelmat (Asunto-osakeyhtiölaki 10 luku 5§). Asunto-osakeyhtiön hallitus ja isännöitsijä ovat vastuussa tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta, sekä näiden ohella tehdyistä tilinpäätösratkaisuista (Heinonen 2014, 67). Tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittava enintään neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä (Kirjanpitolaki 3 luku 6§ 30.12.2004/1304). Tilikauden pituus on pääsääntöisesti 12 kuukautta (Kirjanpitolaki 1 luku 4§).

Asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätösinformaatio eroaa liiketoimintaa harjoittavien yritysten tilinpäätösinformaatiosta. Liiketoiminnan tavoitteenahan on yleensä voiton tuottaminen tai osinkojen jakaminen. Asunto-osakeyhtiöiden tavoitteena on asumispalveluiden tuottaminen osakkaille sekä näiden pääoman arvon säilyttäminen. Tämä toiminnan periaatteen eroavaisuus vaikuttaa siis myös tilinpäätösinformaation tulkitsemiseen. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiössä suurenkin tappion näyttämiseksi tuloslaskelmassa voi olla hyvät verotukselliset perusteet. Yleensä asunto-osakeyhtiöt pyrkivät näyttämään nollatulosta, koska voiton näyttäminen aiheuttaa tarpeetonta verojen maksamista. Myös erilaisten liiketaloudellisten tunnuslukujen, esimerkiksi maksuvalmiuden, laskeminen asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen perusteella saattaa antaa harhaanjohtavaa tietoa. Asunto-osakeyhtiö pystyy myös erilaisilla tilinpäätöksen järjestelykeinoilla vaikuttamaan näytettävän tuloksen määrään. Tilinpäätöksen järjestelykeinoja ovat esimerkiksi erilaiset rahastoinnit ja poistojen tekeminen. (Heinonen 2014, 16-17, 105.)

5.1 Tuloslaskelma

Tuloslaskelma on tilinpäätöksen asiakirja, jossa esitetään tilikauden tuloksen muodostuminen. Tuloslaskelmassa siis eritellään tilikauden aikaiset tulot ja menot. Tuloslaskelmassa esitetään myös aina vertailutietona edellisen tilikauden tuloslaskelman luvut. Asunto-osakeyhtiöiden toiminta perustuu kiinteistön hallintaan, joten ne käyttävät tuloslaskelman pohjana niin kutsuttua kiinteistökaavaa. Liitteessä 6 on kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukainen kiinteistökaavan rakenne. Asunto-osakeyhtiöt voivat käyttää tuloslaskelman pohjana myös niin kutsuttua liikekaavaa, jos kaikki osakkaat ovat antaneet tähän suostumuksensa. Kiinteistökaavan käyttö on kuitenkin yleisempää ja liikekaavaa käytetäänkin lähinnä konserniolosuhteissa. (Manner & Suulamo 2008, 86-87; Kirjanpitoasetus 1 luku 4§; Kirjanpitolaki 3 luku 1§.)

Tuloslaskelma voidaan esittää suositeltua mallia laajempänä ja yksityiskohtaisempänä. Kirjanpitoasetuksen mukaan näin on tehtävä ainakin silloin, kun se on tarpeen tuloksen muodostumiseen vaikuttavien tekijöiden selventämiseksi. (Kirjanpitoasetus 1 luku 9§.) Tuloslaskelmaa laadittaessa on kuitenkin harkittava yksityiskohtaisuuden tarvetta. Liian yksityiskohtaisesta tuloslaskelmasta voi tulla turhan hankalalukuinen. (Manner & Suulamo 2008, 87.) Jos tuloslaskelman jollekin riville ei tule ollenkaan lukua päättyneeltä ja edelliseltä tilikaudelta, jätetään kyseinen rivi tuloslaskelmasta kokonaan pois. Nämä ovat niin kutsuttuja nollarivejä. (Tomperi & Keskinen 2011, 92.) Eri asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelmat voivat olla siis hyvinkin erilaisia.

Asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmasta osakas näkee millaisia tuloja ja menoja asunto-osakeyhtiöllä on tilikauden aikana ollut. Taulukossa 3 on selitetty tarkemmin esimerkkejä asunto-osakeyhtiön kiinteistön hoitokulujen sisällöstä (Tomperi & Keskinen 2011, 93). On kuitenkin huomionarvoista pitää mielessä, että tuloslaskelma on erityisesti verotusta varten laadittu laskelma. Tuloslaskelmasta ei ole siis mahdollista suoraan päätellä sitä, miten asunto-osakeyhtiö on onnistunut asioidensa hoidossa. Asunto-osakeyhtiön asioiden

hoidon onnistumista kuvaavat paremmin aikaisemmin käsitellyt talousarviovertailu ja vastikerahoituslaskelmat. (Heinonen 2014, 105.)

Taulukko 3. Tuloslaskelman kiinteistön hoitokulujen selitteet.

Kiinteistön hoitokulut	Selite
Henkilöstökulut	ennakonpidätyksen alaiset palkat ja palkkiot sekä niistä aiheutuvat eläkekulut ja muut henkilösivukulut
Hallinto	isännöinnistä, kirjanpidosta ja tilintarkastuksesta suoritettavat maksut silloin, kun saaja on merkitty ennakkoperintärekisteriin (tällöin ennakonpidätystä ei suoriteta)
Käyttö ja huolto	kiinteistöhuolto, vartiointi sekä hissien ja ilmastointi-, lämmitys- ja muiden järjestelmien huolto ja ylläpito
Ulkoalueiden hoito	nurmikoiden ja istutusten hoito, lumenajo, liukkauden torjunta
Siivous	porraskäytävien ja muiden yleisten tilojen siivous, vaihtomatot
Lämmitys	kaukolämpö, polttoaineet tai lämmitys sähkö
Vesi ja jätevesi	paikallisen vesilaitoksen vesi- ja jätevesilaskutus (sisältää perusmaksun ja kulutusperusteinen maksun)
Sähkö ja kaasu	sähkö ja kaasu (sisältää perusmaksun ja kulutusperusteinen maksun)
Jätehuolto	jätteidenajo, jätteiden käsittely ja jäteastioiden vuokrat
Vahinkovakuutukset	kiinteistön täysarvovakuutus, palo-, murto-, lasi-, irtaimisto- ja vastuuvakuutukset
Vuokrat	tontinvuokra, kalusto- ja laitevuokrat
Kiinteistövero	maksettu kiinteistövero
Korjaukset	rakennusten, koneiden ja laitteiden korjauskulut
Muut hoitokulut	kiinteistön muusta ylläpidosta johtuvat kulut; esimerkiksi kokousten järjestäminen, onnittelut ja surunvalittelut

5.2 Tase

Tase on tilinpäätöksen asiakirja, joka kuvaa taloudellista asemaa tilinpäätöspäivänä. Asunto-osakeyhtiöt käyttävät samaa tasekaavaa kuin muutkin kirjanpitovelvolliset. Jos asunto-osakeyhtiö on niin kutsuttu pieni kirjanpitovelvollinen, se voi käyttää myös lyhennettyä tasekaavaa. Perustasekaavan käyttö on kuitenkin suositeltavampaa, jotta tilinpäätös on selkeämpi ja vertailukelpoisempi. (Suulamo 2011, 101.) Tilinpäätöksen täytyy antaa myös oikea ja riittävä kuva taloudellisesta asemasta, joten perustasekaavan käyttö on myös sen takia suositeltavampaa (Manner & Suulamo 2008, 92-93). Samoin kuin tuloslaskelmassa, esitetään taseessa aina vertailutietona edellisen tilikauden taseen luvut. Taseessa ei myöskään esitetä ollenkaan sellaisia rivejä, joihin ei tule lukua päättyneeltä eikä edelliseltä tilikaudelta (Suulamo 2011, 84).

Liitteissä 7-8 on kirjanpitolautekunnan yleisohjeen mukainen tasekaavan rakenne. Tasekaava koostuu kahdesta osasta: vastaavaa ja vastattavaa. Vastaavaa-osa esittää asunto-osakeyhtiön varat. Vastattavaa-osa esittää asunto-osakeyhtiön oman ja vieraan pääoman rahoituksen. (Heinonen 2014, 105.) Tase kuvaa siis asunto-osakeyhtiön varoja sekä pitkä- ja lyhytaikaisia velkoja. Vastaavaa-osa sisältää myös kaksi osaa: pysyvät vastaavat ja vaihtuvat vastaavat. Pysyvät vastaavat tuottavat tuloa useampana tilikautena, mutta vaihtuvat vastaavat vain yhtenä tilikautena (Manner & Suulamo 2008, 95).

5.3 Liitetiedot

Kirjanpitolain mukaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen täytyy antaa oikea ja riittävä kuva toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Jotta tämä oikea ja riittävä kuva saavutetaan, annetaan tilinpäätöksen liitetietoina tarpeellisia lisätietoja. (Kirjanpitolaki 3 luku 2§.) Liitetiedot siis täydentävät

tuloslaskelmaa, tasetta ja toimintakertomusta. Asunto-osakeyhtiön on mahdollista antaa liitetiedot lyhennettyinä. (Heinonen 2014, 116.)

5.4 Toimintakertomus

Toimintakertomus on pakollinen osa tilinpäätöstä kaikille asunto-osakeyhtiöille (Asunto-osakeyhtiölaki 10 luku 5§). Toimintakertomuksessa annetaan sanallisessa muodossa muun muassa olennaisia lisätietoja, jotka eivät muuten tule ilmi tilinpäätöksestä (Heinonen 2014, 87). Asunto-osakeyhtiössä toimintakertomus on erittäin tärkeä sen takia, että asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä lukevat paljon myös sellaiset henkilöt, joille tilinpäätöksen lukeminen ei ole tuttua (Suulamo 2011, 50). Liitteessä 9 on kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukainen ehdotus toimintakertomuksen rakenteeksi. Toimintakertomuksessa voidaan antaa myös muita vapaaehtoisia tietoja, esimerkiksi tiedot yhtiön hallinnosta. Toimintakertomuksessa ei kuitenkaan saisi antaa ollenkaan turhia tietoja, jotta olennaisten asioiden ymmärtäminen ei vaikeutuisi (Heinonen 2014, 90). Vapaaehtoisena tietona voidaan myös antaa yhtiön lainoihin liittyvät lainaosuuksien määrät. Tämä tieto annetaan laadituilla lainaosuuslaskelmilla. Toimintakertomuksessa esitettävissä lainaosuuslaskelmissa ei kuitenkaan anneta tietoa siitä, miten lainaosuudet jakautuvat osakehuoneistoihin (Etelämaa 2014, 158). Taulukossa 4 on selitetty tarkemmin toimintakertomuksen (liite 9) mahdollisia sisältöjä (KILA 2010).

Osakkaan kannalta toimintakertomus on erittäin tärkeä tiedonlähde. Toimintakertomus on myös yleensä muotonsa vuoksi helpoin tilinpäätöksen asiakirja ymmärtää.

Taulukko 4. Toimintakertomusmallin sisältö.

Toimintakertomuksen kohta	Selite
Yleiset tiedot yhtiöstä	perustiedot yhtiöstä ja hallinnosta sekä tiedot kiinteistön ja rakennuksen hallintaperusteesta
Tiedot yhtiövastikkeen käytöstä	tiedot jos yhtiövastiketta peritään eri tarkoituksiin ja eri perustein (vastikerahoituslaskelmat)
Tiedot talousarvion toteumisesta ja selvitys olennaisista poikkeamista	tiedot talousarvion toteutumisesta ja olennaisista poikkeamista (talousarviovertailu)
Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella & tilikauden päättymisen jälkeen	vahinkotapahtumat, oikeudenkäynnit, tehdyt ja tulevat kunnossapito- ja uudistustoimet (hankelaskelmat)
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	käynnissä olevat tai suunnitellut suurehkot korjaus- ja uudistushankkeet, mahdolliset ilmenneet tai ennustettavissa olevat olennaisesti talouteen vaikuttavat poikkeavat kustannuskehitykset
Tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä panttikirjoista	missä panttikirjat ovat, pysyvät rasitteet (esimerkiksi kiinteistöön kuuluvat erilaiset käyttöoikeudet)
Pääomalainat	pääomalainojen pääasialliset lainaehdot sekä lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko
Rakenne- ja rahoitusjärjestelyjä koskevat tiedot	selostus yhtiössä tapahtuneista rakenne- ja rahoitusjärjestelyjen pääasiallisesta sisällöstä (esimerkiksi jos yhtiöstä on tullut emoyhtiö)
Tiedot omista osakkeista	olennaiset tiedot yhtiön ja sen tytäryhteisöjen hallussa olevista omista osakkeista
Selvitys varojen riittävydestä	selvitys oman pääoman lisäyksistä
Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi	hallituksen esitys yhtiön taseen osoittamaa voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

6 LOPUKSI

Opinnäytetyön tavoitteena oli toimia oppaana asunto-osakeyhtiön perusteista osakkaalle, jolla ei ole tietämystä taloushallinnosta. Opinnäytetyössä käytiin läpi muun muassa asunto-osakeyhtiön erilaisia laskelmia ja tilinpäätösasiakirjoja. Laskelmien ja tilinpäätösasiakirjojen pohjana käytettiin kirjanpitolautakunnan laatimia malleja. Opinnäytetyössä käytettiin lähteinä eri lakeja, kuten asunto-osakeyhtiölakia ja kirjanpitolakia, sekä alan kirjallisuutta, erityisesti Kiinteistöalan Kustannus Oy:n julkaisemaa materiaalia.

Asunto-osakeyhtiö eroaa paljon muista yhtiömuodoista muun muassa toimintaperiaatteiltaan ja tilinpäätökseltään. Asunto-osakeyhtiön toimintaan vaikuttavat myös monet erilaiset lait ja säädökset, joista asunto-osakeyhtiölaki on tärkein. Asunto-osakeyhtiölaki on myös hyvin laaja asiasisällöltään. Lienee siis ymmärrettävää, että kaikilla osakkailla ei ole halua lukea koko lakia läpi. Opinnäytetyötä kirjoittaessani kuitenkin huomasin, että jo nopeallakin asunto-osakeyhtiölain lukaisemisella saa erittäin hyvät perustiedot asunto-osakeyhtiöstä ja osakkaan oikeuksista. Erityisesti asunto-osakeyhtiölain luvut 1 ”Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet”, 2 ”Osakkeet”, 3 ”Yhtiövastike”, 6 ”Yhtiökokous” ja 7 ”Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen”, antavat osakkaan kannalta hyviä tietoja.

Asunto-osakeyhtiöistä löytyy myös hyvin paljon kirjallisuutta, erilaisista yhtiökokousoppaista aina vastikerahoituslaskelmiin. Kuten aikaisemmin mainitsin, Kiinteistöalan Kustannus Oy:llä on hyvin laajasti hyvin kirjoitettua alan kirjallisuutta. Jos siis jokin tietty asunto-osakeyhtiöön liittyvä asia kiinnostaa erityisesti, niin tietoa on kyllä saatavilla. Uskon myös, että on sekä osakkaan että asunto-osakeyhtiön edun mukaista, jos osakas on edes vähän perehtynyt asunto-osakeyhtiönsä toimintaan ja omiin oikeuksiinsa. Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksiin osallistumalla osakas saa tietoa asunto-osakeyhtiönsä asioiden hoidosta sekä pystyy myös itse vaikuttamaan päätettäviin asioihin. Vaikka osakas ei itse osaisi lukea esimerkiksi yhtiökokouksessa käsiteltävää asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä, on hänellä mahdollisuus esimerkiksi käyttää

avustajaa. Jos osakkaalla on siis esimerkiksi taloushallintoon suuntautunut tuntu, voi osakas ottaa hänet mukaansa avukseen yhtiökokoukseen. Vaikka osakas ei osallistuisi kyseiseen kokoukseen, on hänellä silti oikeus saada kopio asunto-osakeyhtiönsä tilinpäätöksestä.

Asunto-osakeyhtiön osakkaalla on siis paljon erilaisia oikeuksia asunto-osakeyhtiössä. Vastaavasti osakkaalla on myös erilaisia velvollisuuksia asunto-osakeyhtiötä kohtaan. Osakas on esimerkiksi velvollinen maksamaan yhtiövastiketta ja pitämään huolta osakehuoneistonsa kunnosta. Tässä opinnäytetyössä en käynyt läpi asunto-osakeyhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuita, mutta esimerkiksi julkaisu ”Taloyhtiön vastuunjakotaulukko osakkaalle ja asukkaalle” esittää erittäin hyvin kunnossapitovastuun jakautumista asunto-osakeyhtiössä. (Vastuunjakotaulukko 2014.) Asunto-osakeyhtiön osakkaana olemiseen liittyy myös hyvin monia muita asioita, joista olisi hyvä olla tietoinen. Yksi tällainen asia on esimerkiksi lunastuslausekkeet asunto-osakeyhtiössä. Kaikkia tällaisia huomionarvoisia asioita ei ole kuitenkaan mahdollista esittää tämän laajuisessa opinnäytetyössä.

Asunto-osakeyhtiön perusteiden ymmärtämiseksi ei tarvitse olla alan ammattilainen. Perusasioiden ymmärtäminen on myös sekä asunto-osakeyhtiölle että sen osakkaalle erittäin kannattavaa.

LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599

Etelämaa, J. 2014. Jälki- ja lainaosuuslaskenta. 4. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

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

Furuhjelm, M.; Kemppinen, A. & Pujals, M. 2013. Hallituksen pikaopas. 2. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Grass, B.; Heino, J.; Kaivanto, K.; Koskela, S. & Kulomäki, Markku. 2013. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. 5., uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Heinonen, M. 2014. Taloyhtiön talous –osakkaan opas. 2. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Isännöintiliitto 2014. Isännöinti Suomessa. Viitattu 2.11.2014
<http://www.isannointiliitto.fi/isannointiliitto/isannointialasuomessa>.

Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339

Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336

Kirjanpitolautakunta 2010. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Viitattu 30.10.2014
<http://www.edilex.fi/kilaohje/asunto2>.

Manner, K. & Suulamo, A. 2008. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 8 painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Patentti- ja reskisterihallitus 2014. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Viitattu 2.11.2014
<http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>.

Suomen Kiinteistöliitto ry & Kiinteistöliitto Uusimaa ry. 2014. Taloyhtiön vastuunjakotaulukko. Osakkaalle ja asukkaalle. 13., uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Suulamo, S. 2011. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. 9. painos. Helsinki: KHT-yhdistys.

Tomperi, S. 2011. Kehittyvä kirjanpito. 13., uudistettu painos. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Tomperi, S. & Keskinen, V. 2011. Yrityksen taloushallinto 2. Kirjanpidon erityiskysymyksiä. 4., uudistettu painos. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Viiala, H. & Rantanen, R. 2010. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. 2. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Vastikerahoituslaskelman malli, osa 1/2 (KILA 2010)

KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	0,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00	
Vuokrat	0,00	
Käyttökorvaukset	0,00	
Omaisuuuden 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	
Luottolimitin käytön vähennys	0,00	
Muut lainojen lyhennykset	0,00	- 0,00
		0,00

HANKEOSUUSSUORITUKSET

LUOTTOLIMITIN KÄYTÖN LISÄYS 0,00

MUUT LAINOJEN NOSTOT 0,00

OSAKEPÄÄOMAN MAKSULLINEN KOROTTAMINEN 0,00

MUUT OMAN PÄÄOMAN MAKSULLISET SJOITUKSET 0,00

OMIEN OSAKKEIDEN HANKKIMINEN/LUNASTAMINEN - 0,00

HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ +/- 0,00

EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ +/- 0,00

SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ +/- 0,00

ERITYISVASTIKKEET

ERITYISVASTIKETUOTOT

Eriyisvastikkeet	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
		0,00

HANKEOSUUSSUORITUKSET (erityisvastike) 0,00

LAINOJEN NOSTOT (erityisvastike) 0,00

MUUT OMAN PÄÄOMAN MAKSULLISET SJOITUKSET 0,00

ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ +/- 0,00

EDELLISTEN TILIKAUSIEN ERITYISVASTIKEJÄÄMÄ +/- 0,00

SIIRTYVÄ ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ +/- 0,00

Vastikerahoituslaskelman malli, osa 2/2 (KILA 2010)

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

Jos tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa esitetään vapaaehtoisena tietona tieto lainaosuuden suuruudesta tilinpäätöshetkellä, on suositeltavaa ilmoittaa vastikerahoituslaskelman yhteydessä lainaosuuksien määrittelyyn liittyvä laskelma. Lainaosuuden kehityksen seuraamista varten asiasta voidaan antaa myös vertailutieto edelliseltä tilinpäätöshetkellä.

LAINAOSUUDET TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ

LAINA X PANKKI NRO xxxxxx-xxxxxxx	Tilinpäätöspvm	Ed. tilinpäätöspvm
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ	+/- 0,00	+/- 0,00
LAINAPÄÄOMA TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ	0,00	0,00
LAINARASITUS YHTEENSÄ	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
LAINASTA VASTAAVAT YKSIKÖT (os/m2)	kpl	kpl
LAINARASITUS PER VELALLINEN YKSIKKÖ	0,00	0,00

Hankerahoituslaskelman malli (KILA 2010)

HANKEMENOT

Urakkasumma	0,00
Lisätyöt	0,00
Suunnittelu, valvonta	0,00
Muut menot	0,00
Hankemenot yhteensä	<u>0,00</u>

HANKERAHOITUS

Ennakkorahastointi	0,00
Ennakkovastikkeet	0,00
Hankeosuussuoritukset	0,00
Tilikauden vastikkeet	0,00
Omaisuuuden myynnit	0,00
Lainojen nostot	0,00
Muu rahoitus (esim. avustukset)	0,00
Hankerahoitus yhteensä	<u>0,00</u>

TARKISTUS KIRJANPITOON

Aktivoinnit	
Rakennukset ja rakennelmat	0,00
Koneet ja kalusto	0,00
Muut pysyvien vastaavien erät	0,00
Kulukirjaukset	
Korjaukset	0,00
Muut kulukirjaukset	0,00
Hankkeen kirjaukset yhteensä	<u>0,00</u>

Talousarviovertailun malli, osa 1/2 (KILA 2010)

KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN	TALOUSARVIO	TOTEUMA	ERO
HOITOTULOT			
Aikaisempi hoitoylijäämä	0,00	0,00	+/- 0,00
Hoitovastikkeet	0,00	0,00	+/- 0,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00	0,00	+/- 0,00
Erityisvastikkeet	0,00	0,00	+/- 0,00
Vuokrat	0,00	0,00	+/- 0,00
Käyttökorvaukset	0,00	0,00	+/- 0,00
Muut tulot	0,00	0,00	+/- 0,00
Lainojen nostot	0,00	0,00	+/- 0,00
Rahoitustulot (hoito)	0,00	0,00	+/- 0,00
TULOT yhteensä	0,00	0,00	+/- 0,00
HOITOMENOT			
Henkilöstömenot	0,00	0,00	+/- 0,00
Hallinto	0,00	0,00	+/- 0,00
Käyttö ja huolto	0,00	0,00	+/- 0,00
Ulkoalueiden hoito	0,00	0,00	+/- 0,00
Siivous	0,00	0,00	+/- 0,00
Lämmitys	0,00	0,00	+/- 0,00
Vesi ja jätevesi	0,00	0,00	+/- 0,00
Sähkö ja kaasu	0,00	0,00	+/- 0,00
Jätehuolto	0,00	0,00	+/- 0,00
Vahinkovakuutukset	0,00	0,00	+/- 0,00
Vuokrat	0,00	0,00	+/- 0,00
Kiinteistövero	0,00	0,00	+/- 0,00
Korjaukset	0,00	0,00	+/- 0,00
- Saadut korvaukset	- 0,00	- 0,00	+/- 0,00
- Saadut avustukset	- 0,00	- 0,00	+/- 0,00
Muut hoitomenot	0,00	0,00	+/- 0,00
Oman käytön arvonlisävero	0,00	0,00	+/- 0,00
Aktivoitavat hankinnat suoraan taseeseen	0,00	0,00	+/- 0,00
Hoitokorot	0,00	0,00	+/- 0,00
Hoitolainojen lyhennykset	0,00	0,00	+/- 0,00
Aiempi hoitoalijäämä	0,00	0,00	+/- 0,00
MENOT yhteensä	0,00	0,00	+/- 0,00
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	+/- 0,00	+/- 0,00	+/- 0,00

Talousarviovertailun malli, osa 2/2 (KILA 2010)

ERILLISRAHOITETTAVAT HANKKEET

TULOT			
Hankeylijäämä	0,00	0,00	+/- 0,00
Hankeosuudet	0,00	0,00	+/- 0,00
Lainannostot	0,00	0,00	+/- 0,00
Muut tulot	0,00	0,00	+/- 0,00
MENOT			
Urakkaerät	0,00	0,00	+/- 0,00
Valvonta	0,00	0,00	+/- 0,00
Suunnittelu	0,00	0,00	+/- 0,00
Muut menot	0,00	0,00	+/- 0,00
Hankejäämä	+/- 0,00	+/- 0,00	+/- 0,00

RAHOITUS

TULOT			
Pääomaylijäämä	0,00	0,00	+/- 0,00
Pääomavastike	0,00	0,00	+/- 0,00
Muut tulot	0,00	0,00	+/- 0,00
MENOT			
Pääoman alijäämät	0,00	0,00	+/- 0,00
Lyhennykset	0,00	0,00	+/- 0,00
Korot	0,00	0,00	+/- 0,00
Muut kulut	0,00	0,00	+/- 0,00
Pääomajäämä	+/- 0,00	+/- 0,00	+/- 0,00

Selvitys olennaisista poikkeamista talousarvion nähden esitetään toimintakertomuksessa.

Kiinteistön tuloslaskelman malli (KILA 2010)

	Tilikausi		Edellinen tilikausi	
Kiinteistön tuotot				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	0,00		0,00	
Hankeosuussuoritukset	0,00		0,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00		0,00	
Erityisvastikkeet	0,00		0,00	
/. Rahastoidut vastikkeet	- 0,00	0,00	- 0,00	0,00
Vuokrat		0,00		0,00
Käyttökorvaukset		0,00		0,00
Muut kiinteistön tuotot		0,00		0,00
Kiinteistön tuotot yhteensä		0,00		0,00
Luottotappiot ja oikaisuerät		+/- 0,00		+/- 0,00
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut		- 0,00		- 0,00
Hallinto		- 0,00		- 0,00
Käyttö ja huolto		- 0,00		- 0,00
Ulkoalueiden hoito		- 0,00		- 0,00
Siivous		- 0,00		- 0,00
Lämmitys		- 0,00		- 0,00
Vesi ja jätevesi		- 0,00		- 0,00
Sähkö ja kaasut		- 0,00		- 0,00
Jätehuolto		- 0,00		- 0,00
Vahinkovakuutukset		- 0,00		- 0,00
Vuokrat		- 0,00		- 0,00
Kiinteistövero		- 0,00		- 0,00
Korjaukset	0,00		0,00	
/. Saadut korvaukset	- 0,00		- 0,00	
/. Saadut avustukset	- 0,00		- 0,00	
/. Aktivoinnit taseeseen	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00
Muut hoitokulut		- 0,00		- 0,00
Oman käytön arvonalisävero		- 0,00		- 0,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		0,00		0,00
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE		+/- 0,00		+/- 0,00
Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennuksista ja rakennelmista		- 0,00		- 0,00
Koneista ja kalustosta		- 0,00		- 0,00
Muista pitkävaikutteisista menoista		- 0,00		- 0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		- 0,00		- 0,00
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot		0,00		0,00
Korkotuotot		0,00		0,00
Muut rahoitustuotot				
Pääomavastikkeet	0,00		0,00	
/. Rahastoidut vastikkeet	- 0,00	0,00	- 0,00	0,00
Lainaosuussuoritukset	0,00		0,00	
/. Rahastoidut osuudet	- 0,00	0,00	- 0,00	0,00
Muut rahoitustuotot		0,00		0,00
Korkokulut		- 0,00		- 0,00
Muut rahoituskulut		- 0,00		- 0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		+/- 0,00		+/- 0,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ		+/- 0,00		+/- 0,00
Satunnaiset erät				
Satunnaiset tuotot		0,00		0,00
Satunnaiset kulut		- 0,00		- 0,00
Satunnaiset erät yhteensä		+/- 0,00		+/- 0,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA		+/- 0,00		+/- 0,00
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos		+/- 0,00		+/- 0,00
Vapaaehtoisten varausten muutos		+/- 0,00		+/- 0,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä		+/- 0,00		+/- 0,00
Välittömät verot		- 0,00		- 0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)		+/- 0,00		+/- 0,00

Taseen malli, vastaavaa (KILA 2010)

	Tilinpäätöspvm		Edellinen tilinpäätöspvm	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Kehittämismenot	0,00		0,00	
Aineettomat oikeudet	0,00		0,00	
Liikearvo	0,00		0,00	
Muut pitkävaikutteiset menot	0,00		0,00	
Ennakkomaksut	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet				
Omistuskiinteistöt	0,00		0,00	
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	0,00		0,00	
Rakennukset ja rakennelmat				
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	0,00		0,00	
Rakennusten ja rakennelmien vuokraoikeudet	0,00		0,00	
Koneet ja kalusto	0,00		0,00	
Muut aineelliset hyödykkeet	0,00		0,00	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00		0,00	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00		0,00	
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	0,00		0,00	
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä	0,00		0,00	
Muut osakkeet ja osuudet	0,00		0,00	
Muut saamiset	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet	0,00		0,00	
Keskeneräiset tuotteet	0,00		0,00	
Valmiit tuotteet / tavarat	0,00		0,00	
Muu vaihto-omaisuus	0,00		0,00	
Ennakkomaksut	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	0,00		0,00	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00		0,00	
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä	0,00		0,00	
Lainasaamiset	0,00		0,00	
Muut saamiset	0,00		0,00	
Maksamattomat osakkeet / osuudet	0,00		0,00	
Siirtosaamiset	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	0,00		0,00	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00		0,00	
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä	0,00		0,00	
Lainasaamiset	0,00		0,00	
Muut saamiset	0,00		0,00	
Maksamattomat osakkeet / osuudet	0,00		0,00	
Siirtosaamiset	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Rahoitusarvopaperit				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00		0,00	
Muut osakkeet ja osuudet	0,00		0,00	
Muut arvopaperit	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Rahat ja pankkisaamiset		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
Vastavaa yhteensä		<u><u>0,00</u></u>		<u><u>0,00</u></u>

Taseen malli, vastattavaa (KILA 2010)

	Tilinpäätöspvm		Edellinen tilinpäätöspvm	
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma				
Osakepääoma	0,00		0,00	
Osakepääoman korotus	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Rakennusrahasto		0,00		0,00
Arvonkorotusrahasto		0,00		0,00
Käyvän arvon rahasto		0,00		0,00
Vararahasto		0,00		0,00
Muut rahastot				
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	0,00		0,00	
Lainanlyhennysrahasto	0,00		0,00	
Perusparannusrahasto	0,00		0,00	
Muut rahastot	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		0,00		0,00
Tilikauden voitto (tappio)		0,00		0,00
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Poistoero	0,00		0,00	
Vapaaehtoiset varaukset				
Asuintalovaraukset	0,00		0,00	
Muut vapaaehtoiset varaukset	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
PAKOLLISET VARAUKSET				
Eläkevaraukset	0,00		0,00	
Verovaraukset	0,00		0,00	
Muut pakolliset varaukset	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Pääomalainat	0,00		0,00	
Joukkovelkakirjalainat	0,00		0,00	
Vaihtovelkakirjalainat	0,00		0,00	
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00		0,00	
Eläkelainat	0,00		0,00	
Saadut ennakot	0,00		0,00	
Ostovelat	0,00		0,00	
Rahoitusvekselit	0,00		0,00	
Velat saman konsernin yrityksille	0,00		0,00	
Velat omistusyhteisyriyksille	0,00		0,00	
Muut velat	0,00		0,00	
Siirtovelat	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Lyhytaikainen				
Pääomalainat	0,00		0,00	
Joukkovelkakirjalainat	0,00		0,00	
Vaihtovelkakirjalainat	0,00		0,00	
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00		0,00	
Eläkelainat	0,00		0,00	
Saadut ennakot	0,00		0,00	
Ostovelat	0,00		0,00	
Rahoitusvekselit	0,00		0,00	
Velat saman konsernin yrityksille	0,00		0,00	
Velat omistusyhteisyriyksille	0,00		0,00	
Muut velat	0,00		0,00	
Siirtovelat	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Vastattavaa yhteensä		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>

Toimintakertomuksen malli (KILA 2010)

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINTAKERTOMUS

Tilikausi 1.1.-31.12.201x

Tämä toimintakertomus on laadittu asunto-osakeyhtiölain edellyttämien tietojen ja sitä on täydennetty yhtiötä koskevilla yleisillä tiedoilla.

Yleiset tiedot yhtiöstä

Yleisohjeen kohta 6.1.4 ja 6.3.

Tiedot yhtiövastikkeiden käytöstä

Yleisohjeen kohta 6.1.1.

Tiedot talousarvion toteutumisesta ja selvitys olennaista poikkeamista

Yleisohjeen kohta 6.1.5.

Tiedot olennaista tapahtumista tilikaudella

Yleisohjeen kohta 6.1.4. ja 6.2.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen

Yleisohjeen kohta 6.1.4. ja 6.2.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yleisohjeen kohta 6.1.6. ja 6.2.

Tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä tiedot panttikirjoista

Yleisohjeen kohta 6.1.3.

Pääomalainat

Yleisohjeen kohta 6.1.2.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyjä koskevat tiedot

Yleisohjeen kohta 6.1.8.

Tiedot omista osakkeista

Yleisohjeen kohta 6.1.9.

Selvitys varojen riittävydestä

Yleisohjeen kohta 6.1.10.

Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Yleisohjeen kohta 6.1.7.

Päiväys ja allekirjoitukset

Tämä yleisohjeen liite sisältää esimerkinomaisen rakenteen asunto-osakeyhtiön toimintakertomukselle. Mallissa on viitattu yleisohjeen asiaa koskeviin kohtiin.

Jos yhtiöllä ei ole tiettyjä esimerkkirakenteessa esitettyjä tietoja, ei tällaista kohtaa ole tarpeen esittää toimintakertomuksessa.

Yhtiötä koskevat yleiset tiedot voidaan sisällyttää toimintakertomukseen oikean ja riittävän kuvan antamiseksi.